Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-128-02

от 04 февраля 2021 года

Оценка справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 40 (Сорока) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 532,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300

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:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	04 февраля 2021 г.
Дата составления отчета:	04 февраля 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Задание на оценку	6
1.2. Применяемые стандарты оценки	8
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	10
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	11
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	12
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	13
1.7. Основные факты и выводы	13
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	14
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	14
1.10. Методология определения справедливой стоимости	15
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	18
2.1. Общие положения	18
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	18
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	21
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	31
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	31
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	32
3.1. Общие положения	32
3.2. Анализ рынка недвижимости	32
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	64
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	65
5.1. Общие положения	65
5.2. Общие понятия оценки	65
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	65
5.4. Согласование результатов оценки	71
5.5. Выбор подходов и методов оценки	71
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	73
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	73
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	129
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	129
6.4. Согласование результатов оценки	129
VII. ВЫВОДЫ	131
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	133
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	134
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	163

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»
господину Марусяку Р.Д.

«04» февраля 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 128 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 по обязательствам из Договора № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 40 (Сорока) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 532,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300.

Договор № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Гранель» (далее - ООО «Гранель») 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 заключенному Договору ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, 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 квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м
1	1	3 (третий)	Квартира №9	1	30,16	32,62
2	1	7 (седьмой)	Квартира №27	3	67,64	69,86
3	1	8 (восьмой)	Квартира №33	1	30,44	32,90
4	1	8 (восьмой)	Квартира №35	3	70,34	72,56
5	1	9 (девятый)	Квартира №36	1	29,79	31,92
6	1	14 (четырнадцатый)	Квартира №61	1	29,79	31,92
7	2	2 (второй)	Квартира №67	2	60,14	62,38
8	2	3 (третий)	Квартира №74	1	34,37	36,83
9	2	4 (четвертый)	Квартира №83	2	55,08	57,30
10	2	5 (пятый)	Квартира №87	1	34,37	36,83
11	2	10 (десятый)	Квартира №115	2	60,14	62,38
12	2	13 (тринадцатый)	Квартира №136	1	34,28	36,74
13	2	14 (четырнадцатый)	Квартира №143	2	55,08	57,30
14	3	2 (второй)	Квартира №144	1	32,00	34,22
15	3	3 (третий)	Квартира №155	1	21,57	23,22
16	3	4 (четвертый)	Квартира №165	1	31,38	33,60
17	3	5 (пятый)	Квартира №177	1	22,54	22,54
18	3	6 (шестой)	Квартира №185	1	29,51	31,76
19	3	8 (восьмой)	Квартира №204	1	19,00	21,98
20	3	9 (девятый)	Квартира №210	1	31,38	33,60
21	3	10 (десятый)	Квартира №220	1	31,62	33,88
22	3	10 (десятый)	Квартира №223	1	17,22	19,64
23	3	11 (одиннадцатый)	Квартира №225	1	32,00	34,22
24	3	12 (двенадцатый)	Квартира №236	1	21,57	23,22
25	3	13 (тринадцатый)	Квартира №249	1	19,00	21,98

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м
26	3	13 (тринадцатый)	Квартира №251	1	31,28	33,49
27	4	2 (второй)	Квартира №262	1	36,32	38,52
28	4	5 (пятый)	Квартира №278	2	49,61	51,82
29	4	7 (седьмой)	Квартира №289	2	52,34	55,26
30	4	8 (восьмой)	Квартира №295	2	49,25	51,71
31	4	12 (двенадцатый)	Квартира №312	1	36,32	38,52
32	4	12 (двенадцатый)	Квартира №314	2	52,34	55,26
33	5	4 (четвертый)	Квартира №339	1	22,09	24,69
34	5	6 (шестой)	Квартира №353	1	21,29	23,81
35	5	7 (седьмой)	Квартира №361	2	50,80	53,18
36	5	9 (девятый)	Квартира №371	1	21,29	23,81
37	5	11 (одиннадцатый)	Квартира №384	1	22,09	24,69
38	5	14 (четырнадцатый)	Квартира №399	1	22,09	24,69
39	5	15 (пятнадцатый)	Квартира №404	2	51,14	53,52
40	5	16 (шестнадцатый)	Квартира №412	1	21,29	23,81
Итого: 40 (Сорок) квартир						**1 532,18**

Оценка проведена по состоянию на 04 февраля 2021 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 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) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 40 (Сорока) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 532,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

144 770 976
(Сто сорок четыре миллиона семьсот семьдесят тысяч девятьсот семьдесят шесть)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	3 (третий)	Квартира №9	1	30,16	32,62	3 056 494
2	1	7 (седьмой)	Квартира №27	3	67,64	69,86	5 847 282
3	1	8 (восьмой)	Квартира №33	1	30,44	32,90	3 082 730
4	1	8 (восьмой)	Квартира №35	3	70,34	72,56	6 073 272
5	1	9 (девятый)	Квартира №36	1	29,79	31,92	2 990 904
6	1	14 (четырнадцатый)	Квартира №61	1	29,79	31,92	2 990 904
7	2	2 (второй)	Квартира №67	2	60,14	62,38	5 657 866
8	2	3 (третий)	Квартира №74	1	34,37	36,83	3 450 971
9	2	4 (четвертый)	Квартира №83	2	55,08	57,30	5 197 110
10	2	5 (пятый)	Квартира №87	1	34,37	36,83	3 450 971
11	2	10 (десятый)	Квартира №115	2	60,14	62,38	5 657 866
12	2	13 (тринадцатый)	Квартира №136	1	34,28	36,74	3 442 538
13	2	14 (четырнадцатый)	Квартира №143	2	55,08	57,30	5 197 110
14	3	2 (второй)	Квартира №144	1	32,00	34,22	3 206 414
15	3	3 (третий)	Квартира №155	1	21,57	23,22	2 535 624
16	3	4 (четвертый)	Квартира №165	1	31,38	33,60	3 148 320
17	3	5 (пятый)	Квартира №177	1	22,54	22,54	2 461 368
18	3	6 (шестой)	Квартира №185	1	29,51	31,76	2 975 912
19	3	8 (восьмой)	Квартира №204	1	19,00	21,98	2 400 216
20	3	9 (девятый)	Квартира №210	1	31,38	33,60	3 148 320
21	3	10 (десятый)	Квартира №220	1	31,62	33,88	3 174 556
22	3	10 (десятый)	Квартира №223	1	17,22	19,64	2 144 688
23	3	11 (одиннадцатый)	Квартира №225	1	32,00	34,22	3 206 414
24	3	12 (двенадцатый)	Квартира №236	1	21,57	23,22	2 535 624
25	3	13 (тринадцатый)	Квартира №249	1	19,00	21,98	2 400 216
26	3	13 (тринадцатый)	Квартира №251	1	31,28	33,49	3 138 013
27	4	2 (второй)	Квартира №262	1	36,32	38,52	3 609 324
28	4	5 (пятый)	Квартира №278	2	49,61	51,82	4 700 074
29	4	7 (седьмой)	Квартира №289	2	52,34	55,26	5 012 082
30	4	8 (восьмой)	Квартира №295	2	49,25	51,71	4 690 097
31	4	12 (двенадцатый)	Квартира №312	1	36,32	38,52	3 609 324
32	4	12 (двенадцатый)	Квартира №314	2	52,34	55,26	5 012 082
33	5	4 (четвертый)	Квартира №339	1	22,09	24,69	2 696 148
34	5	6 (шестой)	Квартира №353	1	21,29	23,81	2 600 052
35	5	7 (седьмой)	Квартира №361	2	50,80	53,18	4 823 426
36	5	9 (девятый)	Квартира №371	1	21,29	23,81	2 600 052
37	5	11 (одиннадцатый)	Квартира №384	1	22,09	24,69	2 696 148
38	5	14 (четырнадцатый)	Квартира №399	1	22,09	24,69	2 696 148
39	5	15 (пятнадцатый)	Квартира №404	2	51,14	53,52	4 854 264
40	5	16 (шестнадцатый)	Квартира №412	1	21,29	23,81	2 600 052

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 является частью задания на оценку, которое является Приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 128 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

Ниже приведены сведения из Приложения № 1 к Дополнительному соглашению № 128 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. в части имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 40 (Сорока) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 532,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300.

1. Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)):

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:

1.2. Имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 40 (Сорока) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 532,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300.

Договор № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Гранель» (далее - ООО «Гранель») 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 заключенному Договору ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в Таблице 1.

Таблица 1.

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м
1	1	3 (третий)	Квартира №9	1	30,16	32,62
2	1	7 (седьмой)	Квартира №27	3	67,64	69,86
3	1	8 (восьмой)	Квартира №33	1	30,44	32,90
4	1	8 (восьмой)	Квартира №35	3	70,34	72,56
5	1	9 (девятый)	Квартира №36	1	29,79	31,92
6	1	14 (четырнадцатый)	Квартира №61	1	29,79	31,92
7	2	2 (второй)	Квартира №67	2	60,14	62,38
8	2	3 (третий)	Квартира №74	1	34,37	36,83
9	2	4 (четвертый)	Квартира №83	2	55,08	57,30
10	2	5 (пятый)	Квартира №87	1	34,37	36,83
11	2	10 (десятый)	Квартира №115	2	60,14	62,38
12	2	13 (тринадцатый)	Квартира №136	1	34,28	36,74
13	2	14 (четырнадцатый)	Квартира №143	2	55,08	57,30

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м
14	3	2 (второй)	Квартира №144	1	32,00	34,22
15	3	3 (третий)	Квартира №155	1	21,57	23,22
16	3	4 (четвертый)	Квартира №165	1	31,38	33,60
17	3	5 (пятый)	Квартира №177	1	22,54	22,54
18	3	6 (шестой)	Квартира №185	1	29,51	31,76
19	3	8 (восьмой)	Квартира №204	1	19,00	21,98
20	3	9 (девятый)	Квартира №210	1	31,38	33,60
21	3	10 (десятый)	Квартира №220	1	31,62	33,88
22	3	10 (десятый)	Квартира №223	1	17,22	19,64
23	3	11 (одиннадцатый)	Квартира №225	1	32,00	34,22
24	3	12 (двенадцатый)	Квартира №236	1	21,57	23,22
25	3	13 (тринадцатый)	Квартира №249	1	19,00	21,98
26	3	13 (тринадцатый)	Квартира №251	1	31,28	33,49
27	4	2 (второй)	Квартира №262	1	36,32	38,52
28	4	5 (пятый)	Квартира №278	2	49,61	51,82
29	4	7 (седьмой)	Квартира №289	2	52,34	55,26
30	4	8 (восьмой)	Квартира №295	2	49,25	51,71
31	4	12 (двенадцатый)	Квартира №312	1	36,32	38,52
32	4	12 (двенадцатый)	Квартира №314	2	52,34	55,26
33	5	4 (четвертый)	Квартира №339	1	22,09	24,69
34	5	6 (шестой)	Квартира №353	1	21,29	23,81
35	5	7 (седьмой)	Квартира №361	2	50,80	53,18
36	5	9 (девятый)	Квартира №371	1	21,29	23,81
37	5	11 (одиннадцатый)	Квартира №384	1	22,09	24,69
38	5	14 (четырнадцатый)	Квартира №399	1	22,09	24,69
39	5	15 (пятнадцатый)	Квартира №404	2	51,14	53,52
40	5	16 (шестнадцатый)	Квартира №412	1	21,29	23,81
Итого: 40 (Сорок) квартир						**1 532,18**

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики). Характеристики Объектов оценки приведены в Таблице № 1 настоящего Приложения № 1.

3. Имущественные 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».

4. Права, учитываемые при оценке объектов 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 ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога и ипотеки.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

7. Требование к составлению отчета 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 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере

финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на ***04.02.2021 г.***

10. Срок проведения оценки. Не позднее ***04.02.2021 г.***

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- 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.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

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 проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

6. 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)».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Учитывая вид объектов оценки и то обстоятельство, что объекты оценки входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. 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)».

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

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

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

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

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

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

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», и как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – оптовая (единовременная) продажа объекта (объектов) оценки;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- 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 предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, 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;

- 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 Оценщика 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 Оценщика 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;
- 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. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- осмотр объектов оценки не проводится в связи с высокими региональными рисками, связанными с пандемией вируса COVID-19, объекты оценки для осмотра не доступны. Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

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»
Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.

Сведения об оценщике	
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

Сведения об оценщике	
	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» № 002435-1 от 25.01.2018 г. [1], квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 008019-2 от 29.03.2018 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	chuzhmakov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 200005-035-000171 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация 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 СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 200005-035-000172 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 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] Согласно Приложению № 7 к постановлению Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г №440, срок действия квалификационных аттестатов продлевается:

на 6 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.;

на 3 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.

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

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 128 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	04 февраля 2021 г.
Номер отчета	РЭМ/21-128-02

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки	
Вид объекта (объектов) оценки	Имущественные права по обязательствам из договора участия в долевом строительстве жилого дома.
Реквизиты Договора участия в долевом строительстве	Договор № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого от 15.03.2019 г.
Стороны Договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Гранель». 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».
Оцениваемые объекты долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве	Объекты долевого строительства представляют собой 40 (Сорок) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 532,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300. Перечень квартир, имущественные права на которые оцениваются, представлен в разделе 1.1. «Задание на оценку».

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	9	не использовался	3 056 494	не использовался	3 056 494
2	27	не использовался	5 847 282	не использовался	5 847 282
3	33	не использовался	3 082 730	не использовался	3 082 730
4	35	не использовался	6 073 272	не использовался	6 073 272
5	36	не использовался	2 990 904	не использовался	2 990 904
6	61	не использовался	2 990 904	не использовался	2 990 904
7	67	не использовался	5 657 866	не использовался	5 657 866
8	74	не использовался	3 450 971	не использовался	3 450 971
9	83	не использовался	5 197 110	не использовался	5 197 110
10	87	не использовался	3 450 971	не использовался	3 450 971
11	115	не использовался	5 657 866	не использовался	5 657 866
12	136	не использовался	3 442 538	не использовался	3 442 538
13	143	не использовался	5 197 110	не использовался	5 197 110
14	144	не использовался	3 206 414	не использовался	3 206 414
15	155	не использовался	2 535 624	не использовался	2 535 624
16	165	не использовался	3 148 320	не использовался	3 148 320

№ п/п	Номер квартиры, права на которую оцениваются	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
17	177	не использовался	2 461 368	не использовался	2 461 368
18	185	не использовался	2 975 912	не использовался	2 975 912
19	204	не использовался	2 400 216	не использовался	2 400 216
20	210	не использовался	3 148 320	не использовался	3 148 320
21	220	не использовался	3 174 556	не использовался	3 174 556
22	223	не использовался	2 144 688	не использовался	2 144 688
23	225	не использовался	3 206 414	не использовался	3 206 414
24	236	не использовался	2 535 624	не использовался	2 535 624
25	249	не использовался	2 400 216	не использовался	2 400 216
26	251	не использовался	3 138 013	не использовался	3 138 013
27	262	не использовался	3 609 324	не использовался	3 609 324
28	278	не использовался	4 700 074	не использовался	4 700 074
29	289	не использовался	5 012 082	не использовался	5 012 082
30	295	не использовался	4 690 097	не использовался	4 690 097
31	312	не использовался	3 609 324	не использовался	3 609 324
32	314	не использовался	5 012 082	не использовался	5 012 082
33	339	не использовался	2 696 148	не использовался	2 696 148
34	353	не использовался	2 600 052	не использовался	2 600 052
35	361	не использовался	4 823 426	не использовался	4 823 426
36	371	не использовался	2 600 052	не использовался	2 600 052
37	384	не использовался	2 696 148	не использовался	2 696 148
38	399	не использовался	2 696 148	не использовался	2 696 148
39	404	не использовался	4 854 264	не использовался	4 854 264
40	412	не использовался	2 600 052	не использовался	2 600 052
	ИТОГО				**144 770 976**

** - 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 полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта (объектов) оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, 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	Разрешение на строительство	№ RU50-15-11168-2018 от 30.06.2018 г.	копия
2	Проектная декларация ЖК «Перха» жилой дом 4	50-001363 от 09.12.2020 г.	копия
3	Договор об участии в долевом строительстве жилого дома	№ ПЕХ-К4-К-С/Х от 15.03.2019 г.	копия
4	Дополнительное соглашение к Договору № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2019 г.	б/н от 10 марта 2020 г.	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

1.9. 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.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, существенной для определения стоимости объекта (объектов) оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта (объектов) оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников[2], 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.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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.

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

[2] Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);

- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

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.

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-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 40 (Сорока) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 532,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300.

Договор № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Гранель» (далее - ООО «Гранель») 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 заключенному Договору ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, 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 «Гранель»;
- 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 - 40 (Сорок) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 532,18 кв. м, расположенные в жилом доме, строительство

которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300.

Таблица 3.

Характеристики квартир, права на которые оцениваются

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м
1	1	3 (третий)	Квартира №9	1	30,16	32,62
2	1	7 (седьмой)	Квартира №27	3	67,64	69,86
3	1	8 (восьмой)	Квартира №33	1	30,44	32,90
4	1	8 (восьмой)	Квартира №35	3	70,34	72,56
5	1	9 (девятый)	Квартира №36	1	29,79	31,92
6	1	14 (четырнадцатый)	Квартира №61	1	29,79	31,92
7	2	2 (второй)	Квартира №67	2	60,14	62,38
8	2	3 (третий)	Квартира №74	1	34,37	36,83
9	2	4 (четвертый)	Квартира №83	2	55,08	57,30
10	2	5 (пятый)	Квартира №87	1	34,37	36,83
11	2	10 (десятый)	Квартира №115	2	60,14	62,38
12	2	13 (тринадцатый)	Квартира №136	1	34,28	36,74
13	2	14 (четырнадцатый)	Квартира №143	2	55,08	57,30
14	3	2 (второй)	Квартира №144	1	32,00	34,22
15	3	3 (третий)	Квартира №155	1	21,57	23,22
16	3	4 (четвертый)	Квартира №165	1	31,38	33,60
17	3	5 (пятый)	Квартира №177	1	22,54	22,54
18	3	6 (шестой)	Квартира №185	1	29,51	31,76
19	3	8 (восьмой)	Квартира №204	1	19,00	21,98
20	3	9 (девятый)	Квартира №210	1	31,38	33,60
21	3	10 (десятый)	Квартира №220	1	31,62	33,88
22	3	10 (десятый)	Квартира №223	1	17,22	19,64
23	3	11 (одиннадцатый)	Квартира №225	1	32,00	34,22
24	3	12 (двенадцатый)	Квартира №236	1	21,57	23,22
25	3	13 (тринадцатый)	Квартира №249	1	19,00	21,98
26	3	13 (тринадцатый)	Квартира №251	1	31,28	33,49
27	4	2 (второй)	Квартира №262	1	36,32	38,52
28	4	5 (пятый)	Квартира №278	2	49,61	51,82
29	4	7 (седьмой)	Квартира №289	2	52,34	55,26
30	4	8 (восьмой)	Квартира №295	2	49,25	51,71
31	4	12 (двенадцатый)	Квартира №312	1	36,32	38,52
32	4	12 (двенадцатый)	Квартира №314	2	52,34	55,26
33	5	4 (четвертый)	Квартира №339	1	22,09	24,69
34	5	6 (шестой)	Квартира №353	1	21,29	23,81
35	5	7 (седьмой)	Квартира №361	2	50,80	53,18
36	5	9 (девятый)	Квартира №371	1	21,29	23,81
37	5	11 (одиннадцатый)	Квартира №384	1	22,09	24,69
38	5	14 (четырнадцатый)	Квартира №399	1	22,09	24,69
39	5	15 (пятнадцатый)	Квартира №404	2	51,14	53,52
40	5	16 (шестнадцатый)	Квартира №412	1	21,29	23,81
Итого: 40 (Сорок) квартир						**1 532,18**

Источник: 1. Данные Заказчика

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, подлежат передаче участнику долевого строительства не позднее 31.12.2023 г. (п. 6.1 Договора об участии в долевом строительстве жилого дома).

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки имущественные права на объекты долевого строительства входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под

управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

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

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Балансовая стоимость, руб.
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

Объекты оценки имеют обременения в виде *доверительного управления*. 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 ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога и ипотеки.

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. 4 «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.

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. 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 1.3.

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

Вид использования для объектов оценки, соответствует виду использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 5.

Таблица 5.

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).

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес оцениваемого 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 в ближайшей окрестности 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;
- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр и другие наиболее престижные зоны, находящиеся в других районах города – ТЗ №1; центры административных районов города, зоны точечной застройки, а также территории бизнес центров и крупных торговых центров – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки, (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями), в том числе современные жилые кварталы – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, в том числе микрорайоны застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей) – ТЗ №4; окраины городов, промзоны, в том числе районы вокруг крупных промпредприятий, территории старой застройки – ТЗ №5); районы крупных автомагистралей города (районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города) – ТЗ № 6; в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города;
- 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. 6. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено на фрагменте карты (рис. 1, 2).

Таблица 6.

Данные об адресах объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Адрес объекта
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	Адрес (строительный): Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 4

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

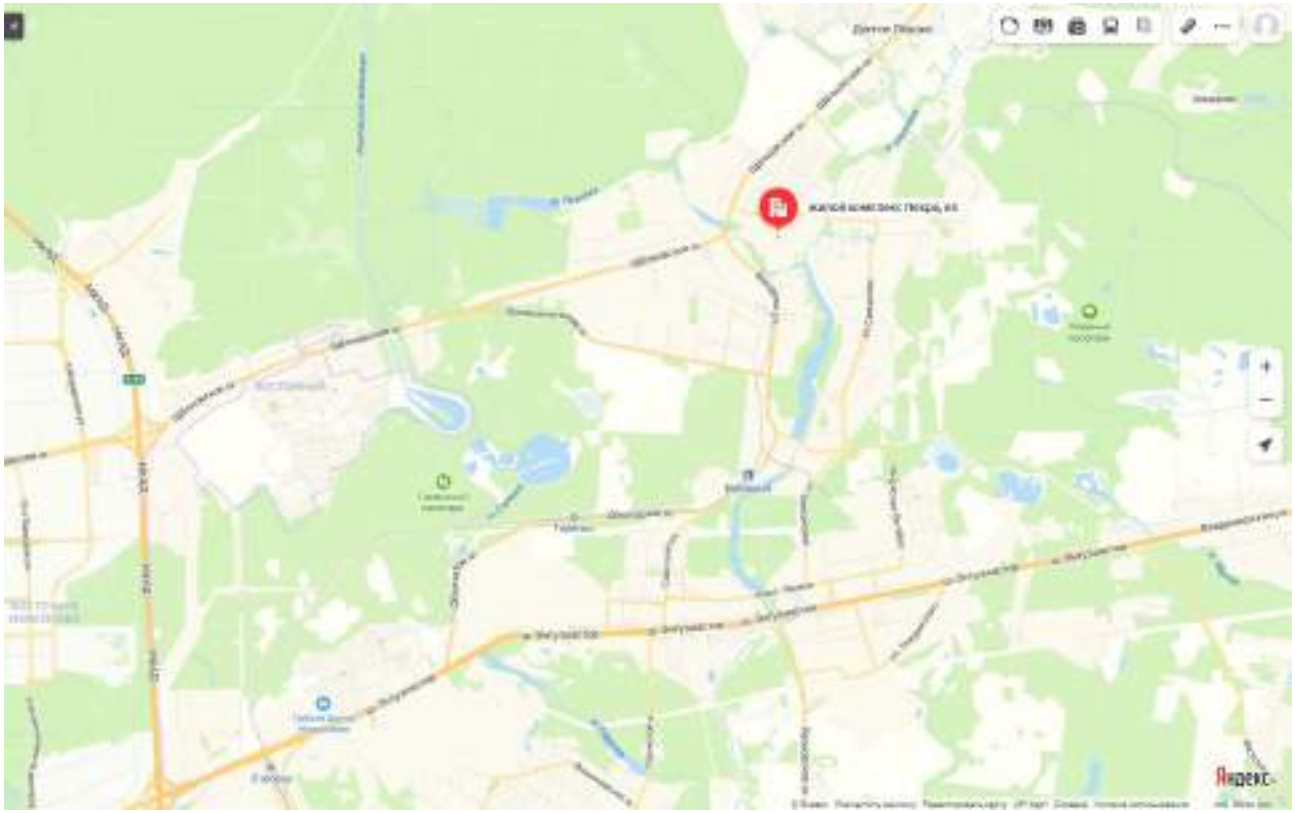


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в которых расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

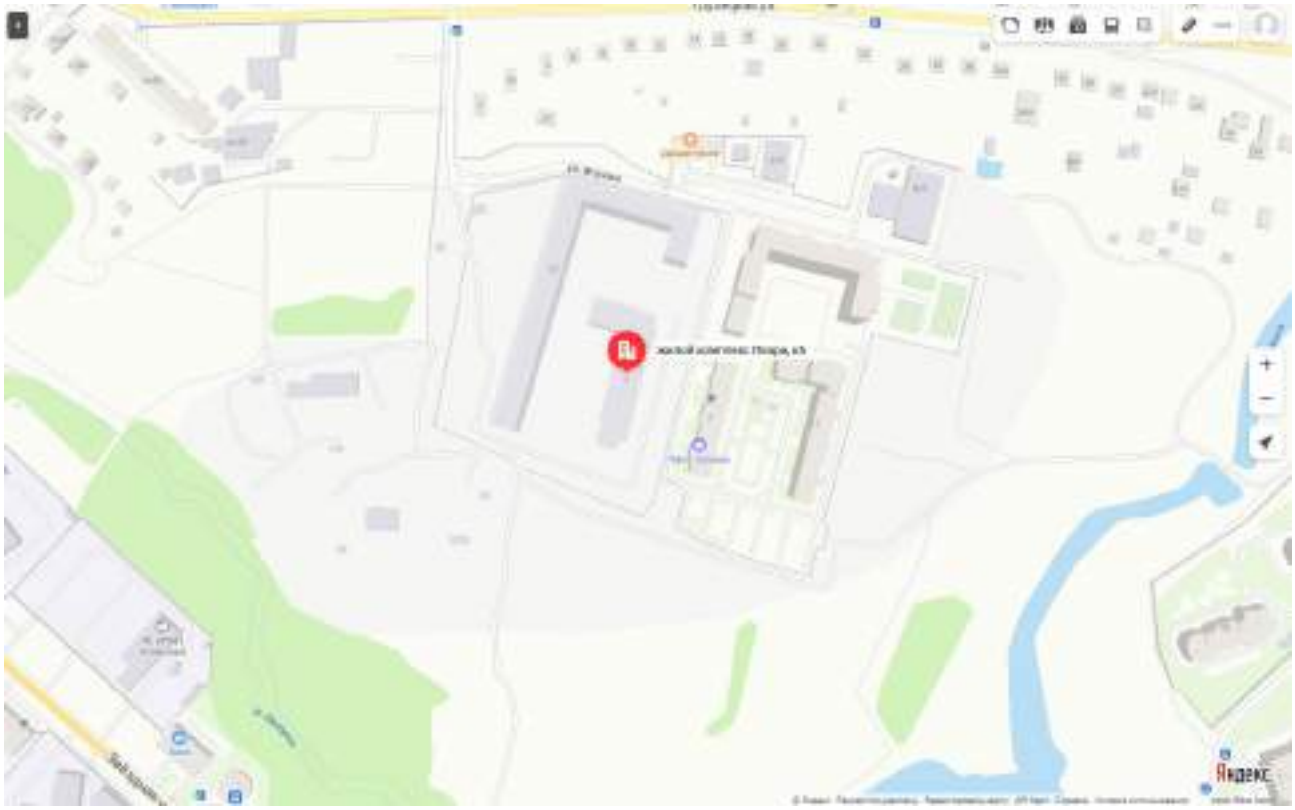
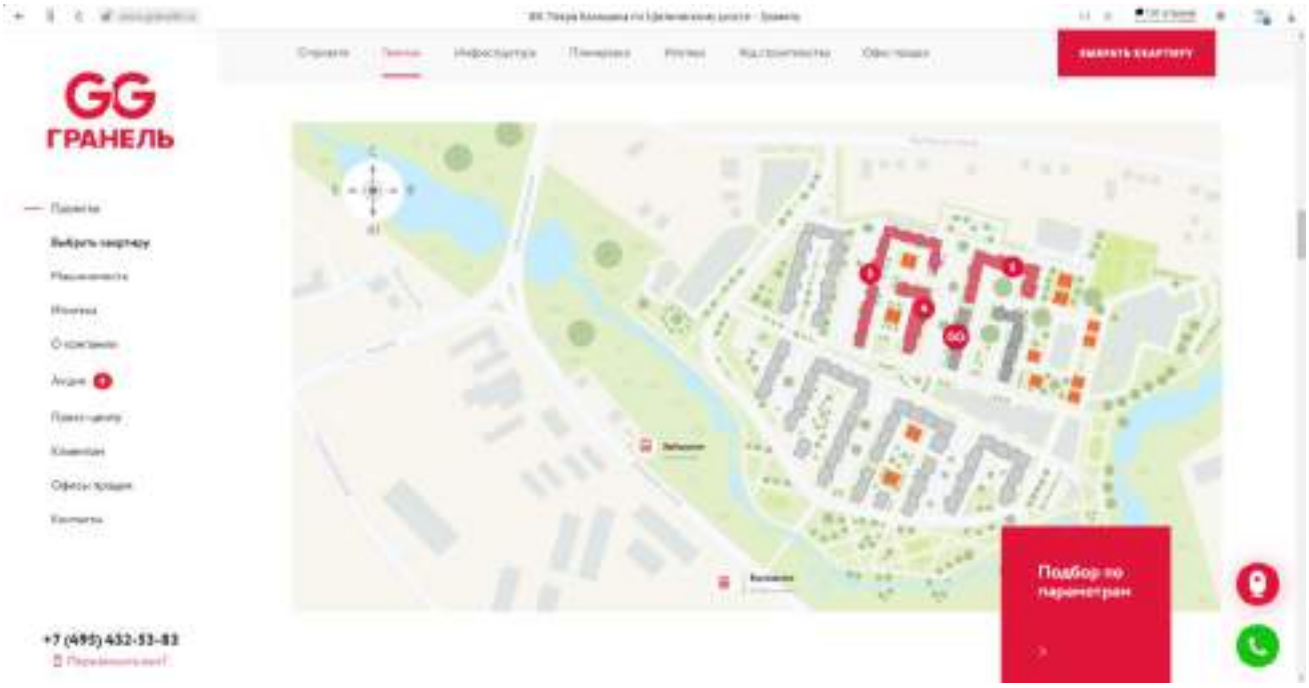


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в которых расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

Оценщик считает необходимым (для исключения неоднозначного толкования информации, используемой в отчете) отметить то факт, что на сервисе Яндекс.Карты, корпус (дом) в котором находятся квартиры, права на которые оцениваются обозначен как «к.5», что не в полной мере соответствует данным, представленным на сайте Застройщика. А именно, на сайте Застройщика (https://www.granelle.ru/objects/pehra/) корпус (дом) в котором находятся квартиры, права на которые оцениваются, обозначен как «поз. 4», что соответствует данным, указанным в Договоре об участии в долевом строительстве жилого дома. Данные с сайте Застройщика приведены ниже:



Таким образом, корпус (дом), обозначенный на карте сервиса Яндекс.Карты как «к.5» соответствует корпусу (дому), обозначенному на сайте Застройщика как «поз. 4», т.е. это один и тот же корпус (дом).

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	2	3	507,366	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.
2. « Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.
3. https://maps.yandex.ru/
4. https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D0%BB%D0%B0%D1%88%D0%B8%D1%85%D0%B0

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

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

- характеристики класса качества дома (табл. 8);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат объекта недвижимости;
- общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м;
- общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);
- тип отделки объекта недвижимости (без отделки, косметический ремонт, экономичный ремонт, комфортный ремонт, элитный ремонт).

Таблица 8.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
Старый фонд	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.	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:	
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 и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.
Гостинки (малосемейки)	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е г.г. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
Стандартная (современная, типовая) планировка	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.
Улучшенная планировка	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии.

Наименование класса	Базовые объекты группы
	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. 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)	Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и манными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.

Наименование класса	Базовые объекты группы
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 – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

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

Таблица 9.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	3/14 (промежуточный)	1	нет данных	32,62	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
27	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	7/14 (промежуточный)	3	нет данных	69,86	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
33	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	8/14 (промежуточный)	1	нет данных	32,9	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
35	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	8/14 (промежуточный)	3	нет данных	72,56	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
36	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	9/14 (промежуточный)	1	нет данных	31,92	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
61	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	14/14 (последний)	1	нет данных	31,92	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
67	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	2/14 (промежуточный)	2	нет данных	62,38	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
74	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	3/14 (промежуточный)	1	нет данных	36,83	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
83	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	4/14 (промежуточный)	2	нет данных	57,3	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
87	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	5/14 (промежуточный)	1	нет данных	36,83	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
115	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	10/14 (промежуточный)	2	нет данных	62,38	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
136	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	13/14 (промежуточный)	1	нет данных	36,74	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
143	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	14/14 (последний)	2	нет данных	57,3	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
144	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	2/14 (промежуточный)	1	нет данных	34,22	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
155	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	3/14 (промежуточный)	1	нет данных	23,22	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
165	массовое современное жилье эконом-	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных	4/14 (промежуточный)	1	нет данных	33,6	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
	класса		каменных материалов					отсутствует)	
177	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	5/14 (промежуточный)	1	нет данных	22,54	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
185	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	6/14 (промежуточный)	1	нет данных	31,76	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
204	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	8/14 (промежуточный)	1	нет данных	21,98	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
210	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	9/14 (промежуточный)	1	нет данных	33,6	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
220	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	10/14 (промежуточный)	1	нет данных	33,88	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
223	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	10/14 (промежуточный)	1	нет данных	19,64	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
225	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	11/14 (промежуточный)	1	нет данных	34,22	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
236	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	12/14 (промежуточный)	1	нет данных	23,22	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
249	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	13/14 (промежуточный)	1	нет данных	21,98	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
251	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	13/14 (промежуточный)	1	нет данных	33,49	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
262	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	2/14 (промежуточный)	1	нет данных	38,52	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
278	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	5/14 (промежуточный)	2	нет данных	51,82	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
289	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	7/14 (промежуточный)	2	нет данных	55,26	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
295	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	8/14 (промежуточный)	2	нет данных	51,71	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
312	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	12/14 (промежуточный)	1	нет данных	38,52	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
314	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	12/14 (промежуточный)	2	нет данных	55,26	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
339	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	4/16 (промежуточный)	1	нет данных	24,69	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
353	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	6/16 (промежуточный)	1	нет данных	23,81	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
361	массовое современное жилье эконом-	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных	7/16 (промежуточный)	2	нет данных	53,18	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
	класса		каменных материалов					отсутствует)	
371	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	9/16 (промежуточный)	1	нет данных	23,81	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
384	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	11/16 (промежуточный)	1	нет данных	24,69	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
399	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	14/16 (промежуточный)	1	нет данных	24,69	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
404	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	15/16 (промежуточный)	2	нет данных	53,52	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
412	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	16/16 (последний)	1	нет данных	23,81	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

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

В результате изучения данных, представленных в проектной декларации и проекте договора участия в долевом строительстве, установлено, что 1-но комнатные квартиры площадью менее 30,0 кв. м представляют собой квартиры «студии».

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

Таблица 10.

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

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Принадлежность объекта недвижимости, права на который оцениваются
9	32,62	1-но комнатная квартира
33	32,90	1-но комнатная квартира
36	31,92	1-но комнатная квартира
61	31,92	1-но комнатная квартира
74	36,83	1-но комнатная квартира
87	36,83	1-но комнатная квартира
136	36,74	1-но комнатная квартира
144	34,22	1-но комнатная квартира
155	23,22	студия
165	33,60	1-но комнатная квартира
177	22,54	студия
185	31,76	1-но комнатная квартира
204	21,98	студия
210	33,60	1-но комнатная квартира
220	33,88	1-но комнатная квартира
223	19,64	студия
225	34,22	1-но комнатная квартира
236	23,22	студия
249	21,98	студия
251	33,49	1-но комнатная квартира
262	38,52	1-но комнатная квартира
312	38,52	1-но комнатная квартира
339	24,69	студия

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
353	23,81	студия
371	23,81	студия
384	24,69	студия
399	24,69	студия
412	23,81	студия

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

На фото 1-4 представлены фотографии жилого корпуса (дома) 4 ЖК «Пехра» по состоянию на 29 января 2021 г. (источник - официальный сайт ООО «Гранель» https://www.granelle.ru/objects/pehra/#dynamic).

Фото 1. Корпус 4

Фото 2. Корпус 4

Фото 3. Корпус 4

Фото 4. Корпус 4

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

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

Таблица 11.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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 в период с 2006 г. по 2020 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2020 г. представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации с 2006 – 2020 г.г.

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
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	96,6 к январю - сентябрю 2019 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
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
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	99,8
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	100,3
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	101,5 к январю – ноябрю 2019 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	95,9 к январю - сентябрю 2019 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	100,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	94,1
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	96,5
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	102,2 к январю – ноябрю 2019 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	49 454 к январю – ноябрю 2019 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	5,9
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	95,9
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	82,7
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	296,2 к январю – ноябрю 2019 г
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	214,8 к январю – ноябрю 2019 г
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73

Источник: 1. http://www.gks.ru. 2. https://gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm. 3. http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/ 4. https://www.interfax.ru/business/744016

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

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;

- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам января 2021 г.

Экономическая активность

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой.

Так, выпуск ***обрабатывающей промышленности*** в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно, подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Январь 2021 года»).

Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%)

Динамика изменения показателей промышленности и объема строительных работ представлена на рис. 3.

Рис. 3. Динамика изменения показателей промышленности и объема строительных работ

В ***сельском хозяйстве*** улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9% в 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г.

Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней *транспортном комплексе* в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта).

Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.

Динамика изменения объема розничной торговли и уровня безработицы представлена на рис. 4.

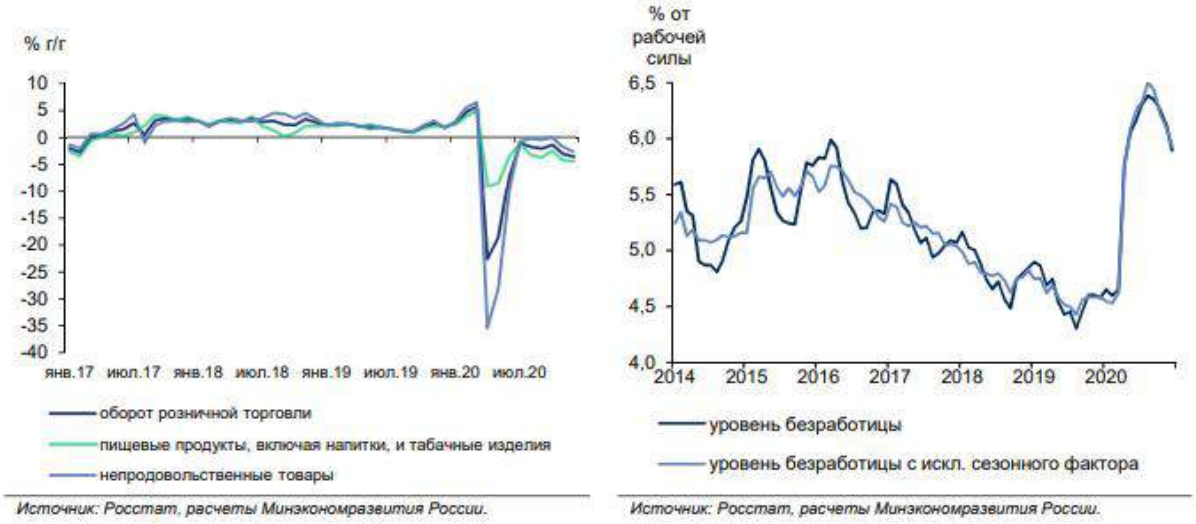


Рис. 4. Динамика изменения объема розничной торговли и уровня безработицы

Так, ***оборот розничной торговли*** в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%.

Объем ***платных услуг населению*** по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

Рынок труда и доходы

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы.

Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. ***Общая численность безработных*** (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%.

Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом ***численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения***. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4 кв. 2020 г. показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел. на конец сентября до 2,9 млн. чел. на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел. на конец января.

Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной ***заработной платы*** составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре).

По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4 кв. 2020 г. наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3 кв. 2020 г.), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

Динамика изменения реальной заработной платы и реальных располагаемых доходов представлена на рис. 5.

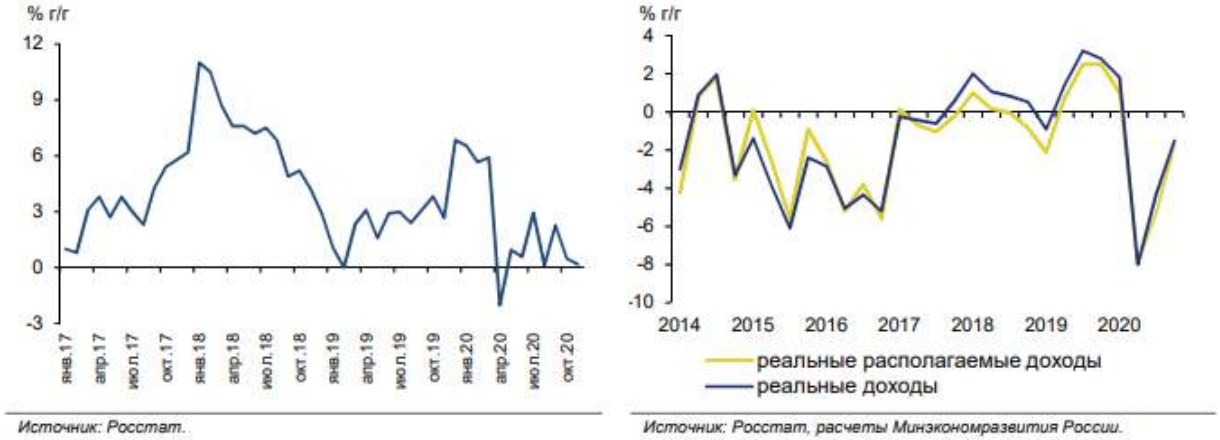


Рис. 5. Динамика изменения реальной заработной платы и реальных располагаемых доходов

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 6.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2020	IV кв.20	дек.20	ноябрь.20	окт.20	III кв.20	сен.20	авг.20	июл.20	II кв.20	I кв.20	2019
Экономическая активность												
Сельское хозяйство	-	-	-	-2,1	-6,6	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	3,1	6,3	-0,4	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-2,1	-1,8	-1,1	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-17,3	-13,2	-12,5	-13,8	-13,2	-17,3	-12,0	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-4,9	-2,3	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3	-3,4	-4,6	-8,6	-8,2	-3,6	0,7
Инвестиции в основной капитал						-4,2				-7,6	1,2	2,1
Промышленное производство	-2,9	-2,5	-0,2	-1,5	-5,7	-4,8	-4,8	-4,5	-6,1	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,0	-6,4	-6,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,5	-10,8	-14,2	-9,0	1,0	3,4
Обрабатывающие производства	0,3	1,1	4,4	2,8	-3,9	-0,1	-0,1	0,2	-0,3	-5,2	5,6	3,6
Рынок труда												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,3	0,5	1,8	2,2	6,1	2,0	-0,1	6,2	4,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,6	-0,2	3,8	1,8	-3,4	2,2	-4,1	1,5	-
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года				4,6	4,5	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	6,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)				0,6	0,4	4,9	1,6	6,5	2,0	-2,5	2,0	-
Реальные располагаемые доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-	-	-	-7,9	1,0	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	-	-	-	3,2	-	-	-	-6,6	0,7	-
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,8	-1,5	-	-	-	-4,3	-	-	-	-8,0	1,9	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,9	-	-	-	4,0	-	-	-	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,3	-0,8
млн. чел.	70,6	70,5	70,8	70,7	70,3	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	-	70,2	70,2	70,2	70,1	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	41,7	47,6	48,6	30,4	-4,1	-6,3
млн. чел.	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,8	4,9	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	-	4,6	4,4	4,6	4,6	4,8	4,8	4,9	4,7	4,5	3,4	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	58,1	58,2	58,1	58,1	58,0	58,1	58,0	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы												
в% к рабочей силе	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,3	6,4	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	-	6,1	5,9	6,1	6,2	6,4	6,4	6,5	6,3	6,0	4,6	-

* оценка Минэкономразвития России
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Показатели деловой активности

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf)

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам января - ноября 2020 года (данные за декабрь 2020 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января - ноября 2020 года представлены ниже в табл. 15.

Таблица 15.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января - ноября 2020 года

Наименование показателя	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-ноябрь 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства			
ноябрь 2020 года в % к октябрю 2020 года	99,3	x	99,9
январь - ноябрь 2020 года в % к январю-ноябрю 2019 года	107,3	x	97,0
Оборот организаций, млн. рублей	14259134,1	119,2	
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	11858,4	95,1	
обрабатывающие производства	2637391,3	106,3	
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	262656,8	100,7	
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	78809,2	109,4	
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живом весе	281,3	99,7	103,4
молоко	642,2	104,5	102,6
яйца, млн. штук	122,6	101,1	100,3
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
ноябрь 2020 года в % к октябрю 2020 года	100,74	x	100,7
ноябрь 2020 года в % к ноябрю 2019 года	103,90	x	104,4
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в ноябре 2020 года, рублей	4521,81	101,6	
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец ноября 2020 года, человек	138817	96,1	90,3
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец ноября года, в процентах	3,4	x	
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	7595,7	92,6	95,3
Пассажирооборот автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-оборот	4827,9	72,5	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за октябрь 2020 года, рублей	57519,0	103,3	104,5
октябрь 2020 года в % к сентябрю 2020 года	104,5	x	100,21
за январь-октябрь 2020 года	55455,5	101,5	105,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за октябрь 2020 года, рублей	64522,0	105,0	
октябрь 2020 года в % к сентябрю 2020 года	103,7	x	
за январь-октябрь 2020 года	62035,8	103,4	
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 декабря 2020 года, тыс. рублей	12376,0	124,5	101,5
Оборот торговли, млн. рублей			

Наименование показателя	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-ноябрь 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
розничной торговли по всем каналам реализации	2349055,9	97,8	95,9
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	6539521,3	101,2	
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 сентября 2020 года			
млн. рублей	216816,4	104,8	
уровень запасов, дней торговли	46	107,0	
Оборот общественного питания, млн. рублей	91260,4	75,3	
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	425193,7	83,6	82,3
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	540429,7	125,3	99,7
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	6831,21	94,7	101,4
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-июнь 2020 года, млн. рублей в фактических ценах	372149,9	70,6	
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец июня 2020 года, млн. рублей			
дебиторская	2869577,9	108,2	
кредиторская	4030682,0	102,5	
из неё просроченная	57483,5	95,5	97,3
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет на конец июня 2020 года, млн. рублей	136207,4	91,6	
из неё просроченная	1578,6	115,8	

Источник: 1. https://mosstat.gks.ru/folder/66241 (https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/wOlkXnN6/Доклад%20о%20социальном%20и%20экономическом%20положении%20МО%20за%20январь%20-%20ноябрь%202020%20года.pdf)

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как стабильная – отмечается постепенный рост основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

4. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка жилой недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на первичном и вторичном рынках (динамику рынка). Данные о динамике изменения средних цен в регионе на первичном и вторичном рынках представлены в табл. 16. В графическом виде динамика изменения цен представлена на рис. 7.

Таблица 16.

Общие показатели первичного и вторичного рынка жилой недвижимости Московской области

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

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
4 кв. 2011 г.	69 119,40	65 895,20
1 кв. 2012 г.	71 364,67	67 452,69
2 кв. 2012 г.	75 641,96	69 126,97
3 кв. 2012 г.	77 568,46	69 456,07
4 кв. 2012 г.	77 594,66	73 760,91
1 кв. 2013 г.	73 463,82	69 167,91
2 кв. 2013 г.	73 876,02	71 142,51
3 кв. 2013 г.	74 891,97	69 827,54
4 кв. 2013 г.	76 016,21	70 245,75
1 кв. 2014 г.	76 295,92	70 699,42
2 кв. 2014 г.	82 465,20	70 868,18
3 кв. 2014 г.	81 698,03	71 449,89
4 кв. 2014 г.	80 400,46	71 975,02
1 кв. 2015 г.	81 773,25	76 716,80
2 кв. 2015 г.	80 392,15	76 818,34
3 кв. 2015 г.	80 646,87	76 683,95
4 кв. 2015 г.	80 783,22	74 505,81
1 кв. 2016 г.	76 633,43	74 712,33
2 кв. 2016 г.	78 661,28	73 243,78
3 кв. 2016 г.	78 656,73	72 366,07
4 кв. 2016 г.	78 789,10	70 401,67
1 кв. 2017 г.	76 767,82	59 196,59
2 кв. 2017 г.	77 692,06	58 268,53
3 кв. 2017 г.	78 587,07	57 701,75
4 кв. 2017 г.	78 746,34	58 452,96
1 кв. 2018 г.	81 167,60	70 805,73
2 кв. 2018 г.	84 422,11	70 786,59
3 кв. 2018 г.	86 015,95	72 401,89
4 кв. 2018 г.	86 166,32	73 916,66
1 кв. 2019 г.	88 020,85	72 308,35
2 кв. 2019 г.	85 403,58	74 208,81
3 кв. 2019 г.	88 683,23	75 301,51
4 кв. 2019 г.	88 486,09	75 537,68
1 кв. 2020 г.	88 422,63	79 238,08
2 кв. 2020 г.	92 924,51	80 258,93
3 кв. 2020 г.	95 224,45	80 586,13

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

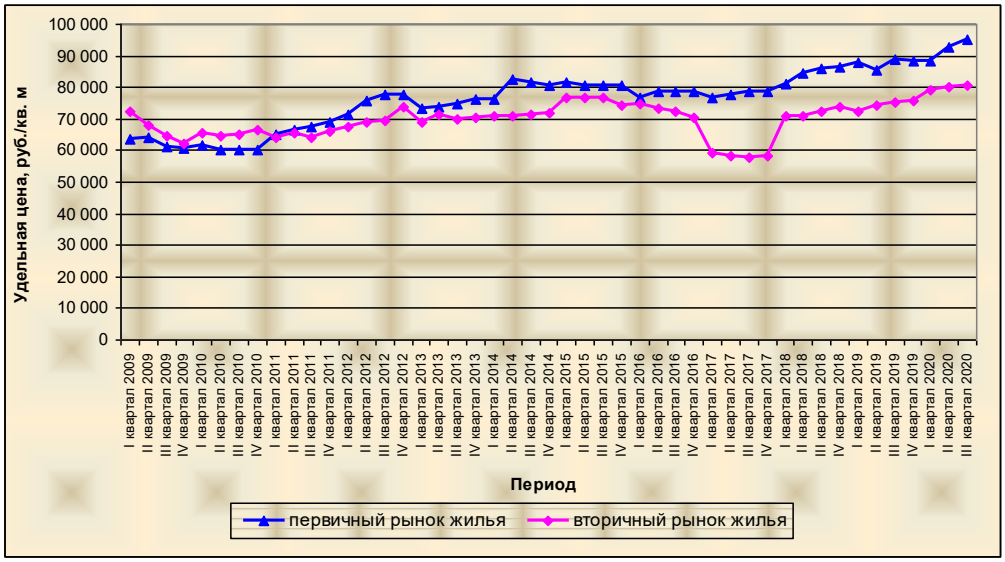


Рис. 7. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

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. 17.

Таблица 17.

Характеристика динамики рынка первичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	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. - 3 кв. 2020 г.	рост	3,71	1,30%

Источник: 1. Анализ Оценщика

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

Таблица 18.

Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-4,87	1,07%
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	стагнация	0,42	1,53%
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	стагнация	0,77	1,52%
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,73	1,19%
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	стагнация	0,28	1,94%
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2015 г.	рост	1,24	1,32%
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение	-1,9	0,64%
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	падение	-0,48	3,92%
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,52	4,94%
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	1,46	1,03%
1 кв. 2020 г. - 3 кв. 2020 г.	рост	0,84	1,19%

Источник: 1. Анализ Оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – рост с темпом 3,71% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 0,84% в квартал.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов

Тенденции на рынке недвижимости региона не в полной мере соответствуют общим тенденциям в экономике, для которых характерна определенная дестабилизация.

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

Вирус тормозит российскую экономику

Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса. Глава Минэкономразвития Максим Решетников признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Решетникова поддержал и руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин, заявив, что последствия эпидемии будут «глубже, чем предполагалось» при планировании бюджета. Тем временем нефть 2 марта торговалась в районе $50 за баррель, а рубль продолжил дешеветь, опустившись по отношению к евро до минимальных за год значений.

В конце января Минэкономразвития повысило прогноз роста ВВП в текущем году почти до 2%. Глава ведомства Максим Решетников признал 2 марта, что они погорячились и недооценили влияние

коронавируса на мировую экономику, и будут пересматривать сценарий развития. Редкий случай, когда главного оптимиста правительства поддержал главный реалист или даже алармист, руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин. Действительно, по последним подсчетам, из-за инфекции глобальный ВВП сократится почти на 0,5%. Стало тревожно: не к новому ли кризису готовят нас власти? Но Максим Решетников, как положено главе Минэкономразвития, отметил, что последствия временные, и в итоге мы выйдем на планируемый рост.

Управляющий партнер инвестгруппы Movchan's Group Андрей Мовчан отчасти склонен согласиться с чиновником: «Пандемические кризисы носят временный характер, и эти последствия со временем бесследно проходят. Да, в этом году экономика России будет страдать, причем мы даже до конца не знаем как, поскольку мы еще не предпринимали глобальных карантинных мер, у нас нет эпицентра болезни. Но все равно это все временно: подобные эпидемии продолжаются от квартала до двух лет. Несмотря на затяжное падение доходов населения и стагнацию экономики, у нас нет кризиса из-за инфекции и быть не должно».

Тему влияния коронавируса на экономику поднял Владимир Путин. Он собрал нефтяников и предложил подумать над тем, как реагировать на происходящее вокруг коронавируса, последствия которого на мировом рынке уже дают о себе знать. Тогда тоже стало тревожно, но президент обнадежил: подушки безопасности в виде Фонда национального благосостояния хватит для стабильности. Власти уповают на нее с 2008 года, когда она действительно сработала, вспоминает директор института стратегического анализа компании FBK Grant Thornton Игорь Николаев. Но сейчас мир на пороге нового глобального кризиса, и России не удастся пересидеть его за счет резервов. «Мировая экономика созрела для кризиса. Был вопрос только в том, что могло послужить спусковым крючком.

Падение цен на нефть вызывает ослабление валюты, начинается сокращение производства, замораживание зарплат, сотрудников увольняют. Все это происходит по законам кризисного времени»,— отмечает Николаев.

Отношение российских властей к влиянию коронавируса меняется на глазах. Еще в начале февраля председатель Центробанка Эльвира Набиуллина оценивала его как незначительное. А пару недель спустя глава Минфина Антон Силуанов озвучивал шокирующие цифры: потери от снижения товарооборота с Китаем — 1 млрд руб. в день. Он добавлял при этом, что на исполнении задач, стоящих перед правительством, ситуация не скажется. Но сейчас в этом есть сомнения: если полномасштабным кризисом все это не закончится, то об экономическом прорыве наверняка можно забыть, говорит руководитель Центра макроэкономического анализа Альфа-банка Наталия Орлова: «В начале года была задача активизировать процесс — внешние факторы способствовали этому. В декабре вроде бы наладился контакт по украинскому направлению, США и Китай подписали торговое соглашение, то есть вроде бы были предпосылки для того, чтобы экономика ускорилась, и люди поверили, наконец, что она может расти быстрее 2%. Новое правительство своим намерением ускорить рост как раз подкрепляло это. Фактически теперь получается, что у него будет задача удерживать

На фоне заявлений властей рубль ведет себя довольно предсказуемо. Он устремляется вниз вслед за нефтью, какие бы прогнозы на этот счет ни готовили чиновники.

2 марта Организация экономического сотрудничества и развития снизила свой прогноз по росту российского ВВП из-за коронавируса с 1,6% до 1,2%.

Источник: 1. https://www.kommersant.ru/doc/4275910

6. Обзор рынка многоэтажной жилой застройки Подмосковья по итогам III квартала 2020 г. (по данным Аналитического отдела ПАО «ИНГРАД» https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=1664&type=5)

Предложение

На протяжении последнего года объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости Подмосковья массового сегмента (в пределах 20 км от МКАД) стабильно сокращается. Данная тенденция продолжилась и в 3 кв. 2020 г. По сравнению с предыдущим кварталом объем предложения снизился на 26%, относительно аналогичного периода прошлого года – на 38% и по результатам отчетного периода составил 1,05 млн кв. м.

В текущем квартале рынок пополнился лишь одним новым проектом, расположенным в южном направлении Подмосковья. Совокупная продаваемая площадь квартир в данном жилом комплексе составит 140,8 тыс. кв. м. Стоит отметить, что в текущем квартале также возобновились продажи квартир в ЖК «Три квартала» (ранее «Новая Развилка»), строительство которого было приостановлено в 2018 году.

Таблица 19.

Проекты, вышедшие на подмосковный рынок, 3 кв. 2020 г.

Наименование	Класс	Девелопер	Адрес	Реализуемая S, тыс. кв. м
"Видный берег 2.0"	комфорт	3-RED	Видное, мкр. Купелинка, ул. Калиновая	140,8

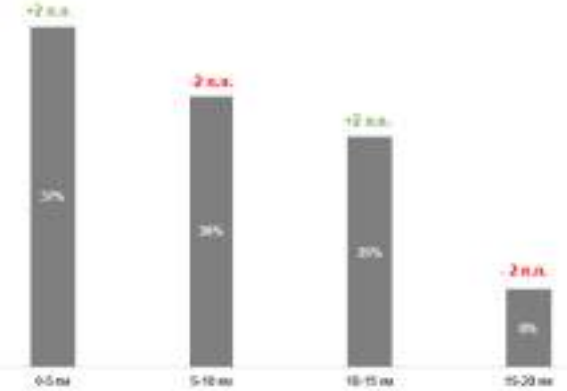


Рис. 8. Распределение объема предложения в зависимости от удаленности от МКАД, S кв. м

В 3 кв. 2020 г. значительных изменений в распределении объема предложения по удаленности от МКАД не наблюдалось: по-прежнему наибольшее количество продаваемых площадей сконцентрировано не далее 10 км от границ Москвы. В радиусе 0-5 км и 10-15 км от МКАД площадь экспозиции увеличилась на 2 п.п., при этом в пределах 5-10 км и 15-20 км от столицы, напротив, уменьшилась на 2 п.п.

Рис. 9. Распределение предложения по направлениям, S кв. м, %

Наиболее заметные изменения в распределении объема предложения по направлениям произошли на юге (+8 п.п.) за счет выхода нового объема экспозиции в уже реализующихся проектах; кроме того, в данном направлении вновь стартовал со значительным объемом квартир жилой комплекс «Три квартала» (ранее «Новая Развилка»), строительство которого было приостановлено в 2018 году.

Также стоит отметить уменьшение объема предложения на северо-востоке Подмосковья на 5 п.п. По остальным направлениям произошла незначительная корректировка продаваемых площадей в пределах 1-3 п.п.

Цена

Как и на протяжении первого полугодия, в 3 кв. 2020 г. продолжилась тенденция роста средней цены кв. м в подмосковных новостройках массового сегмента (в пределах 20 км от МКАД). По сравнению с предыдущим кварталом этот показатель увеличился на 9,7% и достиг уровня 111,3 тыс. руб.

Такой значительный рост цены обусловлен несколькими факторами: сокращением объема предложения на рынке первичной недвижимости Подмосковья, увеличением спроса на фоне массового введения льготных программ ипотечного кредитования, а также выходом нового объема в уже реализующихся проектах по более высоким ценам относительно ранее стартовавших очередей. Средневзвешенная цена по новому объему предложения, вышедшему в продажу в уже реализуемых проектах в течение отчетного периода, составила 110,8 тыс. руб. за кв. м, что на 8% выше аналогичного показателя во 2 кв. 2020 г. Средневзвешенная цена кв. м. в стартовавшем в 3 кв. 2020 г.

проекте «Видный берег 2.0» составила 97,7 тыс. руб.

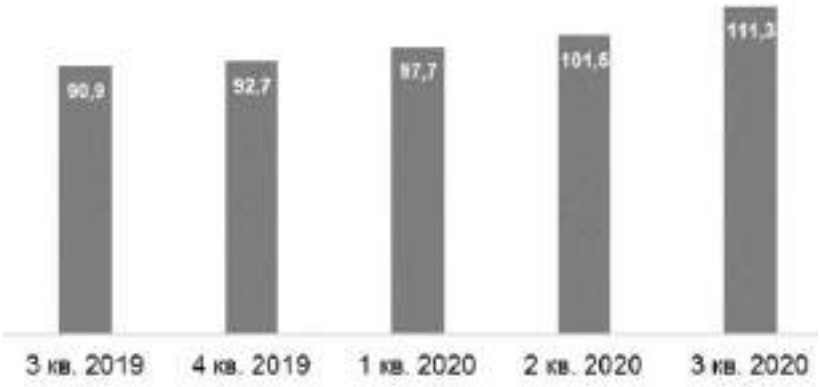


Рис. 10. Динамика средней цены предложения в новостройках массового сегмента Московской области, тыс. руб., кв. м.

Минимальный бюджет покупки квартиры вырос на 14% по сравнению со 2 кв. 2020 г. и составил 1,6 млн. руб.

Рис. 11. Распределение цен в зависимости от удаленности от МКАД, тыс. руб., кв. м.

В текущем квартале зафиксирован рост средней цены кв. м по всем направлениям, при этом максимальное увеличение стоимости отмечено в восточном направлении (+14%). По всем остальным направлениям данный показатель вырос от 6% до 10%.

Как и на протяжении всего года наиболее высокая средняя цена кв. м. представлена в северо-западном направлении. Рост средней цены кв. м. в данной локации составил 8% до уровня 129 тыс. руб. На втором месте по-прежнему остается западное направление. Средневзвешенная цена кв. м. в данном направлении выросла за квартал на 10% и составила 123,3 тыс. руб.

Замыкает тройку наиболее дорогостоящих направлений север с уровнем средней цены кв. м. 112,7 тыс. руб. (+7%).

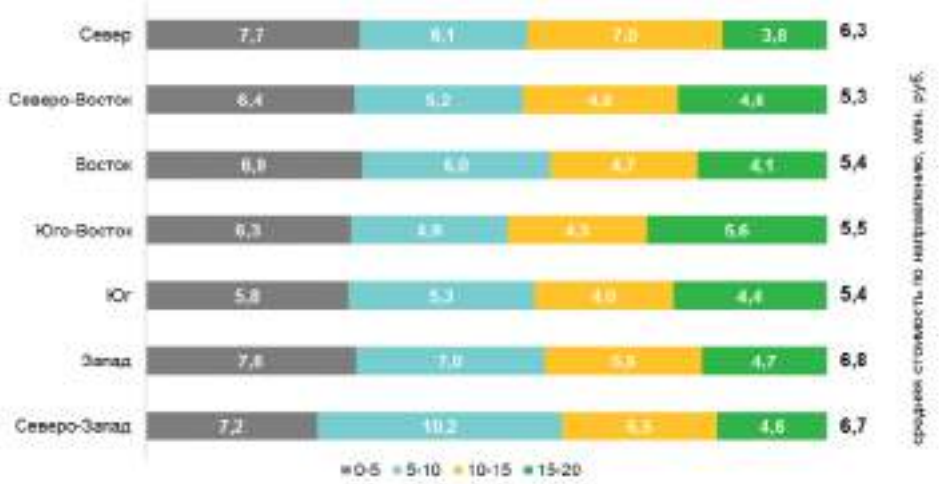


Рис. 12. Средний бюджет покупки квартиры в зависимости от направления и удаленности от МКАД, млн руб.

За значительным изменением средней цены кв. м. последовало и изменение средней стоимости

квартир по всем направлениям - в 3 квартале 2020 года наблюдался рост данного показателя от 6% до 18%.

Наибольший рост цены зафиксирован в северо-восточном направлении (18%) в связи с отсутствием нового объема предложения и ростом цены в предыдущих очередях уже реализующихся проектов. Несмотря на это, данная локация остается самой бюджетной со средней ценой лота 5,3 млн. руб.

В текущем квартале произошла ротация в тройке наиболее дорогостоящих направлений. Теперь первое место занимает запад, здесь средняя цена лота увеличилась на 17% и достигла уровня 6,8 млн. руб. Увеличение цены в данной локации обусловлено выходом нового объема предложения в проектах, расположенных в пределах 10 км от МКАД, а также корректировкой стоимости в соответствии с увеличением стадии строительной готовности.

Второе место среди наиболее дорогостоящих направлений Подмосковья занимает северо-запад со средней стоимостью лота 6,7 млн. руб. (+8%). На третьем месте находится переместившийся с прошлого квартала на одну позицию вниз север – 6,3 млн. руб. (+9%).

Тенденции:

- ***Стабильно низкая девелоперская активность*** – за отчетный период на рынок Московской области (в пределах 20 км. от МКАД) вышел всего 1 новый проект.
- ***Активный рост средней цены кв. м*** – главным образом на это влияет значительное сокращение объема предложения на фоне роста спроса и активизации льготных программ ипотечного кредитования, а также повышение стадии строительной готовности в реализующихся очередях проектов.
- ***Сокращение объема предложения*** – на 26% уменьшилась площадь выставленного на продажу жилья по сравнению со 2 кв. 2020 г.

Источник: 1. https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=1664&type=5

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);

- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 20.

Таблица 20.

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. 20 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. 21.

Таблица 21.

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 поз. 4
	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 ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов
	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. 21 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.

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. 22 - 29.

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

Таблица 22.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 6	квартира
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 20	квартира
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 13	квартира
Трехкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 7	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 6	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 4
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 20	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 4
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 13	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 4
Трехкомнатные квартиры	
Объект анализа 1	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 4
Объекты анализа с 2 по 7	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

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 6	2	3	507,366	нет данных
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 20	2	3	507,366	нет данных
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 13	2	3	507,366	нет данных
Трехкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 7	2	3	507,366	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

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 ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	23,80	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	23,81	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных	4/16 (промежуточный)	1	нет данных	23,81	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
	класса		каменных материалов						
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	24,69	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	2/16 (промежуточный)	1	нет данных	24,69	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	3/16 (промежуточный)	1	нет данных	24,69	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
				Однокомнатные квартиры					
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	2/14 (промежуточный)	1	нет данных	36,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	3/14 (промежуточный)	1	нет данных	36,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	14/14 (последний)	1	нет данных	36,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	12/14 (промежуточный)	1	нет данных	36,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	5/14 (промежуточный)	1	нет данных	36,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	2/14 (промежуточный)	1	нет данных	36,83	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	2/14 (промежуточный)	1	нет данных	36,83	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	3/14 (промежуточный)	1	нет данных	36,74	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	14/14 (последний)	1	нет данных	36,74	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	12/14 (промежуточный)	1	нет данных	36,74	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	9/14 (промежуточный)	1	нет данных	36,74	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	7/14 (промежуточный)	1	нет данных	36,74	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье комфорт-	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных	5/14 (промежуточный)	1	нет данных	36,74	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
	класса		каменных материалов						
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	3/14 (промежуточный)	1	нет данных	36,83	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 15	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	5/14 (промежуточный)	1	нет данных	36,83	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 16	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	12/14 (промежуточный)	1	нет данных	36,83	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 17	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	13/14 (промежуточный)	1	нет данных	36,83	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 18	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	14/14 (последний)	1	нет данных	36,83	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 19	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	4/14 (промежуточный)	1	нет данных	36,83	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 20	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	6/14 (промежуточный)	1	нет данных	36,83	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
				Двухкомнатные квартиры					
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	14/14 (последний)	2	нет данных	51,82	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	2/14 (промежуточный)	2	нет данных	55,26	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	13/14 (промежуточный)	2	нет данных	55,26	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	9/14 (промежуточный)	2	нет данных	55,26	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	11/14 (промежуточный)	2	нет данных	55,26	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	3/14 (промежуточный)	2	нет данных	55,26	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	2/14 (промежуточный)	2	нет данных	59,47	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	8/14 (промежуточный)	2	нет данных	59,47	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных	14/14 (последний)	2	нет данных	59,47	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
	класса		каменных материалов						
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	6/14 (промежуточный)	2	нет данных	59,47	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	12/14 (промежуточный)	2	нет данных	59,47	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	14/14 (последний)	2	нет данных	59,47	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	14/14 (последний)	2	нет данных	55,26	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Трехкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	2/14 (промежуточный)	3	нет данных	69,86	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	14/17 (промежуточный)	3	нет данных	73,00	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	3/17 (промежуточный)	3	нет данных	73,00	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	9/17 (промежуточный)	3	нет данных	73,00	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	9/25 (промежуточный)	3	нет данных	73,00	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	14/25 (промежуточный)	3	нет данных	73,00	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	3/25 (промежуточный)	3	нет данных	73,00	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

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 6	н/д	н/д	н/д	н/д
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 20	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 13	н/д	н/д	н/д	н/д
Трехкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 7	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 27.

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 6	нет данных
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 20	нет данных
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 13	нет данных
Трехкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 7	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 28.

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 6	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 20	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 13	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Трехкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 7	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 29.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Квартиры «студии»		
Объект анализа 1	2 845 147	119 544
Объект анализа 2	2 870 700	120 567
Объект анализа 3	2 870 700	120 567
Объект анализа 4	2 951 566	119 545
Объект анализа 5	2 951 566	119 545
Объект анализа 6	2 976 849	120 569
	мин	119 544
	макс	120 569
	среднее	120 056
	медиана	120 056
	стандартное отклонение	560
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	3 724 207	102 145
Объект анализа 2	3 761 542	103 169
Объект анализа 3	3 761 542	103 169
Объект анализа 4	3 761 542	103 169
Объект анализа 5	3 761 542	103 169
Объект анализа 6	3 761 964	102 144
Объект анализа 7	3 761 964	102 144
Объект анализа 8	3 790 429	103 169
Объект анализа 9	3 790 429	103 169

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 10	3 790 429	103 169
Объект анализа 11	3 790 429	103 169
Объект анализа 12	3 790 429	103 169
Объект анализа 13	3 790 429	103 169
Объект анализа 14	3 799 714	103 169
Объект анализа 15	3 799 714	103 169
Объект анализа 16	3 799 714	103 169
Объект анализа 17	3 799 714	103 169
Объект анализа 18	3 799 714	103 169
Объект анализа 19	3 799 714	103 169
Объект анализа 20	3 799 714	103 169
	мин	102 144
	макс	103 169
	среднее	103 015
	медиана	103 169
	стандартное отклонение	375
	Двухкомнатные квартиры	
Объект анализа 1	5 187 098	100 098
Объект анализа 2	5 474 096	99 061
Объект анализа 3	5 531 403	100 098
Объект анализа 4	5 531 403	100 098
Объект анализа 5	5 531 403	100 098
Объект анализа 6	5 531 403	100 098
Объект анализа 7	5 891 982	99 075
Объект анализа 8	5 952 880	100 099
Объект анализа 9	5 952 880	100 099
Объект анализа 10	5 952 880	100 099
Объект анализа 11	5 952 880	100 099
Объект анализа 12	5 952 880	100 099
Объект анализа 13	5 531 403	100 098
	мин	99 061
	макс	100 099
	среднее	99 940
	медиана	100 098
	стандартное отклонение	387
	Трехкомнатные квартиры	
Объект анализа 1	6 420 824	91 910
Объект анализа 2	6 410 589	87 816
Объект анализа 3	6 410 589	87 816
Объект анализа 4	6 410 589	87 816
Объект анализа 5	6 410 589	87 816
Объект анализа 6	6 410 589	87 816
Объект анализа 7	6 410 589	87 816
	мин	87 816
	макс	91 910
	среднее	88 401
	медиана	87 816
	стандартное отклонение	1 547

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных, представленных в табл. 29, показывает, что удельная цена предложений к продаже

жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, составляет:

- от 119 544 руб./кв. м до 120 569 руб./кв. м - для квартир «студий»;
- от 102 144 руб./кв. м до 103 169 руб./кв. м - для однокомнатных квартир;
- от 99 061 руб./кв. м до 100 099 руб./кв. м - для двухкомнатных квартир;
- от 87 816 руб./кв. до 91 910 руб./кв. м - для трехкомнатных квартир.

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

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 3,71% в квартал;
- вторичный рынок - рост с темпом 0,84% 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» - «ниже средней». 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. 30).

Таблица 30.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется 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 120-192 для каждого типа квартир. Анализ данных приведенных в разделе 3.2.3 показывает, что для каждого типа квартир, число собранных объектов анализа, меньше необходимого числа объектов для исследования с помощью регрессионной модели.

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

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,83	0,81	0,84
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,93	0,92	0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 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 – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год. Значения величины поправки на уторгование для *активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков,* представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Значения величины поправки на уторгование для *активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков,* представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Значения величины поправки на уторгование для *неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков,* представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	9,8%	11,1%	10,4%
2. Массовое жилье советской постройки	8,6%	9,7%	9,2%
3. Массовое современное жилье	7,6%	8,8%	8,2%
4. Жилье повышенной комфортности	8,9%	10,2%	9,5%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Значения величины поправки на уторгование для *неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков,* представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	9,3%	11,0%	10,2%
2. Массовое жилье советской постройки	8,7%	10,0%	9,4%
3. Массовое современное жилье	7,5%	8,6%	8,0%

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
4. Жилье повышенной комфортности	7,6%	9,0%	8,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

2.4.2. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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 ноябре 2020 г.	4-6% (5%)	8-10% (9%)	4-8% (6%)	10-12% (11%)	6-8% (7%)	9-12% (10,5%)	6-8% (7%)	10-14% (12%)	10-12% (11%)
г. Москва в ноябре 2020 г.	3-5% (4%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-9% (8,5%)	3-6% (4,5%)	8-10% (9%)	8-10% (9%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

Наименование типовой зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,73
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	ТЗ № 5	0,49	0,47	0,52
4. Жилье повышенной комфортности.				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,83	0,81	0,84

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны современной высотной	ТЗ № 3	0,83	0,82	0,84

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
застройки, жилые кварталы				
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,78	0,77	0,79
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,67	0,65	0,68
4. Жилье повышенной комфортности.				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,90	0,89	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,85	0,84	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,80	0,79	0,81
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,70	0,68	0,72

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- 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 издании «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	0,80	0,78	0,81

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными/монолитно-панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,96

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,70	0,67	0,72
Отношение удельной цены квартиры в доме со шлакоблочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,85	0,83	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,98	0,96	1,00
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,92	0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,93	0,92	0,93
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,95	0,94	0,95
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,85	0,83	0,87

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 44, 45.

Таблица 44.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-40	40-50	50-65	65-80	>=80
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.						
Объект оценки	**Объект-аналог**					
< 30	1,00	1,03	1,07	1,11	1,16	1,18
30-40	0,97	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
40-50	0,93	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
50-65	0,90	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
65-80	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>=80	0,85	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Таблица 45.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-50	50-65	65-90	90-120	>=120
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.						
Объект оценки	**Объект-аналог**					
< 30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
>=120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

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;
- без отделки;
- под чистовую отделку;
- требует косметического ремонта;
- современный ремонт;
- комфортный ремонт;
- элитный ремонт.

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

Вид ремонта (уровень отделки)	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа + материалы), руб./кв. м
Требуется капитальный ремонт	7 078	3 723	10 802
Требуется косметический ремонт	3 505	1 843	5 348
Современный ремонт	6 463	3 399	9 862
Комфортный ремонт	8 783	4 620	13 402
Элитный ремонт	14 473	7 613	22 086

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 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;
- 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 – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

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

Таблица 47.

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

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.		
Отношение удельной цены квартиры в доме непосредственно у остановки общественного транспорта к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,08	1,07 1,09

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.		
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,06	1,05 0,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.		
Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	0,96	0,95 0,96
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	1,06	1,05 1,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.		
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,09	1,08 1,10

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

- первичный рынок – рост с темпом 3,71% в квартал;
- вторичный рынок - рост с темпом 0,84% 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» - «ниже средней». Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается более 2 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 2,7% для объектов на первичном рынке;
- от 0,64% до 4,94% для объектов на вторичном рынке.

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).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

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. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей.

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

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта 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 объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта 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 объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

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

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

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

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта 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 объекта 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 объекта 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 объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта 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 объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

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

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта 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 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 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход

рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительно подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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 оцениваемым объектом 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 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.

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

е) для сравнения объекта 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 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;

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

Доходный подход.

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-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 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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 объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с 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)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

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 ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, 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.

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества 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. 24. Раздела V. Требования к проведению оценки - ФСО №1 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов…»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611): «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. 51.

Таблица 51.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1. 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 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

6.1.2. 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 объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
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.
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.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3. Для отбора объектов-аналогов использовался следующий алгоритм:

- расчет медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- расчет модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- сортировка объектов анализа по показателю возрастания модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- выбор объектов анализа с минимальными значениями показателя модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа.

Также объекты-аналоги отбирались из различных диапазонов площади объектов. Для 3-х комнатных квартир, в первую очередь, учитывался адрес объектов.

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. 52-55.

Таблица 52.

Результаты выбора объектов-аналогов для квартир «студий», права на которые оцениваются

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	120 567	120 056	0,4256%
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	120 567	120 056	0,4256%
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	119 545	120 056	0,4256%
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	119 545	120 056	0,4256%
Объект-аналог 5	Объект анализа 1	119 544	120 056	0,4265%

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 53.

Результаты выбора объектов-аналогов для однокомнатных квартир, права на которые оцениваются

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	103 169	103 169	0,0000%
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	103 169	103 169	0,0000%
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	103 169	103 169	0,0000%
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	103 169	103 169	0,0000%
Объект-аналог 5	Объект анализа 1	102 145	103 169	0,9925%

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 54.

Результаты выбора объектов-аналогов для двухкомнатных квартир, права на которые оцениваются

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	100 098	100 098	0,0000%
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	99 061	100 098	1,0360%
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	100 098	100 098	0,0000%
Объект-аналог 4	Объект анализа 7	99 075	100 098	1,0220%
Объект-аналог 5	Объект анализа 8	100 099	100 098	0,0010%

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 55.

Результаты выбора объектов-аналогов для трехкомнатных квартир, права на которые оцениваются

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	91 910	87 816	4,6620%
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	87 816	87 816	0,0000%
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	87 816	87 816	0,0000%
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	87 816	87 816	0,0000%
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	87 816	87 816	0,0000%

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв. м общей площади (с учетом площади лоджий и балконов) 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) объектов анализа.

Определение элементов сравнения.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты недвижимости, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав, сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
   - адресный ориентир;
   - типовая зона в пределах области;
   - типовая зона в пределах города;
   - численность населенного пункта, тыс. чел.;
   - средняя заработная плата в населённом пункте, руб./мес.
8. Физические характеристики:
   - класс качества дома;
   - физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости;
   - материал стен дома, в котором находится объект недвижимости;
   - этаж расположения;
   - количество комнат;
   - общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
   - общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
   - физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте);
   - тип отделки объекта недвижимости.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.
12. Наличие огороженной придомовой территории.
13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.
14. Видовые характеристики.

Сравнение объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 56, 57.

Таблица 56.

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 155 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличия существенные, вводится поправка на класс качества дома
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	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	23,22	23,81	23,81	24,69	24,69	23,8	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 177 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	оптовая продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличия существенные, вводится поправка на условия продажи
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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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 региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличия существенные, вводится поправка на класс качества дома
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	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	22,54	23,81	23,81	24,69	24,69	23,8	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 204 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	оптовая продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличия существенные, вводится поправка на условия продажи
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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	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
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличия существенные, вводится поправка на класс качества дома
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	21,98	23,81	23,81	24,69	24,69	23,8	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 223 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	оптовая продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличия существенные, вводится поправка на условия продажи
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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличия существенные, вводится поправка на класс качества дома

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	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	19,64	23,81	23,81	24,69	24,69	23,8	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 236 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	оптовая продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличия существенные, вводится поправка на условия продажи
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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличия существенные, вводится поправка на класс качества дома
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных	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
	материалов	материалов	материалов	материалов	материалов	материалов	
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	23,22	23,81	23,81	24,69	24,69	23,8	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 249 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	оптовая продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличия существенные, вводится поправка на условия продажи
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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличия существенные, вводится поправка на класс качества дома
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
лоджий, кв.м							определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	21,98	23,81	23,81	24,69	24,69	23,8	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 339 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	оптовая продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличия существенные, вводится поправка на условия продажи
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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличия существенные, вводится поправка на класс качества дома
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	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	24,69	23,81	23,81	24,69	24,69	23,8	Значения площадей различны, выполняется

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 353 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	оптовая продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличия существенные, вводится поправка на условия продажи
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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличия существенные, вводится поправка на класс качества дома
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	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	23,81	23,81	23,81	24,69	24,69	23,8	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	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости							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 371 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	оптовая продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличия существенные, вводится поправка на условия продажи
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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличия существенные, вводится поправка на класс качества дома
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	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	23,81	23,81	23,81	24,69	24,69	23,8	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 384 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	оптовая продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличия существенные, вводится поправка на условия продажи
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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличия существенные, вводится поправка на класс качества дома
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	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	24,69	23,81	23,81	24,69	24,69	23,8	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	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
недвижимости							
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 399 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	оптовая продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличия существенные, вводится поправка на условия продажи
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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличия существенные, вводится поправка на класс качества дома
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	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	24,69	23,81	23,81	24,69	24,69	23,8	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 412 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права,	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
ограничения (обременения) этих прав							
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	оптовая продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличия существенные, вводится поправка на условия продажи
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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличия существенные, вводится поправка на класс качества дома
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,81	23,81	23,81	24,69	24,69	23,8	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 57.

Сравнение однокомнатных, двухкомнатных и трехкомнатных 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 9 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,62	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 27 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	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	69,86	69,86	73	73	73	73	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 33 и объектов-аналогов							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,9	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46	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 35 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, исследовались различия в степени готовности домов

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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 3	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	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	72,56	69,86	73	73	73	73	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 36 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная	розничная	розничная	розничная	розничная	розничная	Отличий нет, корректировка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	последний	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	31,92	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 61 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
оферт)							
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	последний	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	31,92	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46	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 67 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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

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 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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	последний	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	62,38	51,82	55,26	55,26	59,47	59,47	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 74 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	последний	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	36,83	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46	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 83 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	последний	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	57,3	51,82	55,26	55,26	59,47	59,47	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 87 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая,	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая,	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
	владение 2Б, поз. 4	владение 2Б, поз. 4	владение 2Б, поз. 4	владение 2Б, поз. 4	владение 2Б, поз. 4	владение 2Б, поз. 4	
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	последний	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	36,83	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46	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 115 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	последний	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	62,38	51,82	55,26	55,26	59,47	59,47	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 136 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
пункта, тыс. чел.							не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	последний	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	36,74	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46	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 143 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	последний	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	57,3	51,82	55,26	55,26	59,47	59,47	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 144 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	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

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 ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	последний	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	34,22	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46	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 165 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости							
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	последний	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	33,6	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46	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 185 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект	монолитный ж/б каркас со	монолитный ж/б каркас со	монолитный ж/б каркас со	монолитный ж/б каркас со	монолитный ж/б каркас со	монолитный ж/б каркас со	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости	стенами из мелкоштучных каменных материалов	стенами из мелкоштучных каменных материалов	стенами из мелкоштучных каменных материалов	стенами из мелкоштучных каменных материалов	стенами из мелкоштучных каменных материалов	стенами из мелкоштучных каменных материалов	
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	последний	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	31,76	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46	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 210 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	последний	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	33,6	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46	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 220 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,88	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46	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 225 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	последний	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	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
лоджий, кв.м							исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	34,22	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46	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 251 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	последний	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,49	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46	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 262 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	последний	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	38,52	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46	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 278 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	последний	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	51,82	51,82	55,26	55,26	59,47	59,47	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 289 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	последний	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	55,26	51,82	55,26	55,26	59,47	59,47	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в	требует ремонта (отделка	требует ремонта (отделка	требует ремонта (отделка	требует ремонта (отделка	требует ремонта (отделка	требует ремонта (отделка	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
ремонте)	отсутствует)	отсутствует)	отсутствует)	отсутствует)	отсутствует)	отсутствует)	
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 295 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	последний	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	51,71	51,82	55,26	55,26	59,47	59,47	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 312 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	последний	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	38,52	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимостью							не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	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 314 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	последний	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	55,26	51,82	55,26	55,26	59,47	59,47	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке	остановка непосредственно	остановка непосредственно	остановка непосредственно	остановка непосредственно	остановка непосредственно	остановка непосредственно	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
общественного транспорта	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом	
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	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 361 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	последний	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	53,18	51,82	55,26	55,26	59,47	59,47	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 404 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 4	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.	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	507,366	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	последний	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	53,52	51,82	55,26	55,26	59,47	59,47	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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 56, 57 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие (корректировки) поправки:

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

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав установлено, что срок сдачи жилого дома (поз. 4), в котором находятся квартиры, права на которые оцениваются, и срок сдачи жилого дома (поз. 3), в котором находятся объекты-аналоги №№ 2-5 для 3-х комнатных квартир, отличаются, а именно:

- срок сдачи жилого дома (поз. 4), в котором находятся квартиры, права на которые оцениваются – II кв. 2021 г. (https://www.granelle.ru/flats/?group=0&building=225&room=2);
- срок сдачи жилого дома (поз. 3), в котором находятся объекты-аналоги №№ 2-5 для 3-х комнатных квартир – IV кв. 2021 г. (п. 6.1 Договоров участия в долевом строитеhttps://www.granelle.ru/flats/?group=0&building=225&room=2льстве).

В связи с этим необходимо ввести поправку на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав в части объектов-аналогов №№ 2-5 для 3-х комнатных квартир.

Также, 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.

Описание проведенных корректировок (поправок).

Как было установлено ранее, срок сдачи жилого дома (поз. 4), в котором находятся квартиры, права на которые оцениваются, и срок сдачи жилого дома (поз. 3), в котором находятся объекты-аналоги №№ 2-5 для 3-х комнатных квартир, отличаются, а именно:

- срок сдачи жилого дома (поз. 4), в котором находятся квартиры, права на которые оцениваются – II кв. 2021 г. (https://www.granelle.ru/flats/?group=0&building=225&room=2);
- срок сдачи жилого дома (поз. 3), в котором находятся объекты-аналоги №№ 2-5 для 3-х комнатных квартир – IV кв. 2021 г. (п. 6.1 Договоров участия в долевом строитеhttps://www.granelle.ru/flats/?group=0&building=225&room=2льстве).

Таким образом, при проведении настоящей оценки была введена поправка на разлития в срока сдачи жилых домов. Расчет поправки проводился на основе зависимости вида:

$$П = \left(\frac{C^{3-x}_{поз.4}}{C^{3-x}_{поз.3}} - 1 \right) * 100\%,$$

где:

$C^{3-x}_{поз.4}$ - удельная стоимость объектов-аналогов для 3-х комнатных квартир в корпусе 4 (поз. 4), руб./кв. м;

$C^{3-x}_{поз.3}$ - удельная стоимость объектов-аналогов для 3-х комнатных квартир в корпусе 3 (поз. 3), руб./кв. м.

Рассчитанное значение данной поправки составит:

$$П = \left(\frac{91\,910}{87\,816} - 1 \right) * 100\% = 4{,}7\%,$$

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.

При проведении настоящей оценки величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе данных, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 58.

Таблица 58.

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 ноябре 2020 г.	4-6% (5%)	8-10% (9%)	4-8% (6%)	10-12% (11%)	6-8% (7%)	9-12% (10,5%)	6-8% (7%)	10-14% (12%)	10-12% (11%)
г. Москва в ноябре 2020 г.	3-5% (4%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-9% (8,5%)	3-6% (4,5%)	8-10% (9%)	8-10% (9%)

Подтверждение информации

СРД-27, ноябрь 2020 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8–10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	5-7 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2020 г.	**4,0**	**6,4**	**4,1**	**7,8**	**4,6**	**8,3**	**5,4**	**9,6**	**9,3**
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-8 (7)	3-7 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Омск	3-6 (4,5)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Севастополь	5-7 (6)	8-10 (9)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	10-12 (11)	11-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	10-13 (11,5)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2020 г.	**4,7**	**7,3**	**5,0**	**8,2**	**5,4**	**9,0**	**6,4**	**10,7**	**10,8**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2020 г.	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-12 (11)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным среднему значению поправки при продаже жилой недвижимости в Московской области в размере (минус) 9%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

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

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на этаж расположения установлено, что удельная цена предложения одинаковых квартир (квартир с

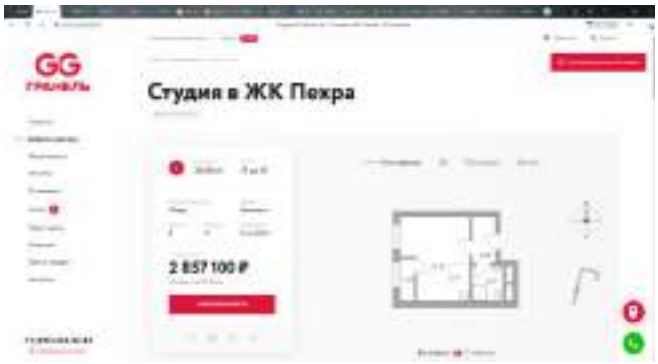
одинаковой площадью), расположенных на промежуточных и последних этажах одинаковая. Исходя из этого, поправка на этаж расположения для квартир, права на которые оцениваются, расположенных на последнем этаже, не применялась.

Данное исследование (анализ) проводился Оценщиком с использованием цен предложений на квартиры, находящихся в строящемся корпусе (доме) 3, т.к. в этом доме представлено наибольшее количество предложений по продаже квартир различного типа (студии, 1-но, 2-х и 3-х комнатные).

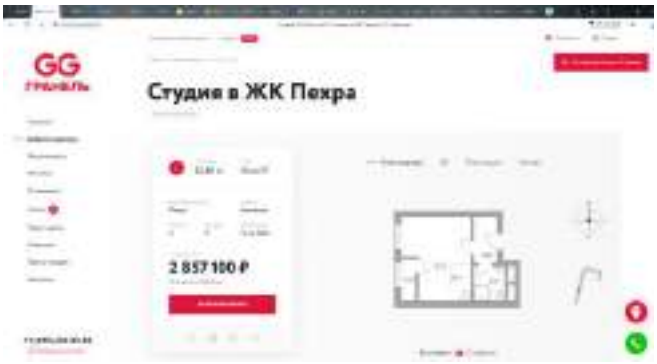
Сравнение цен предложений различных типов квартир, расположенных как на последнем, так и на промежуточных этажах, представлено ниже:

студии

последний этаж

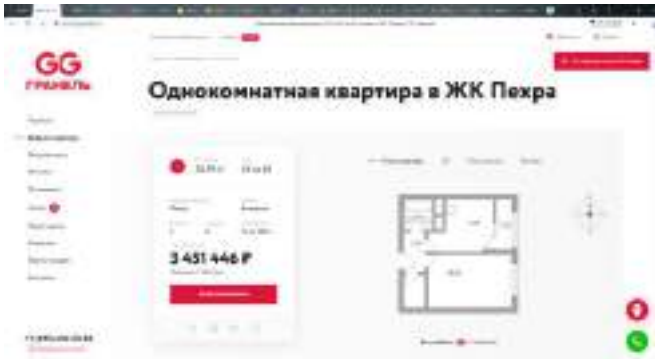


промежуточный этаж

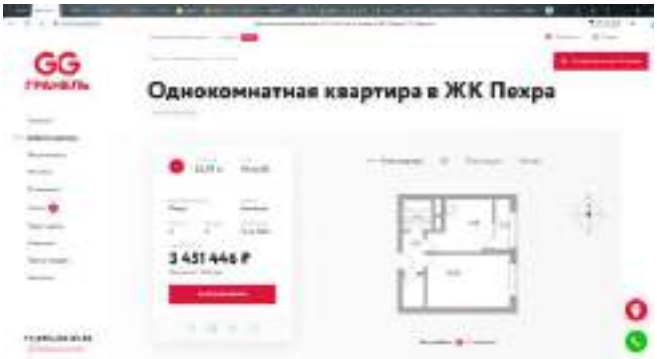


1-но комнатные

последний этаж

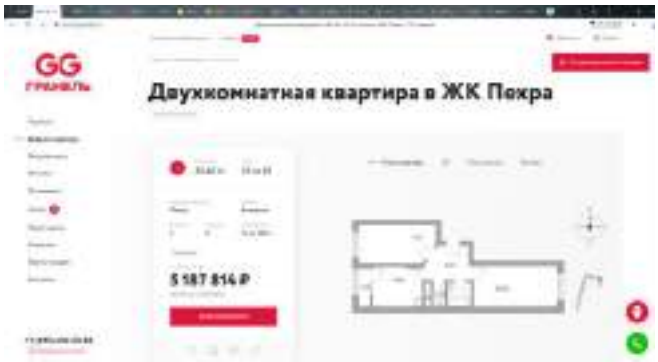


промежуточный этаж

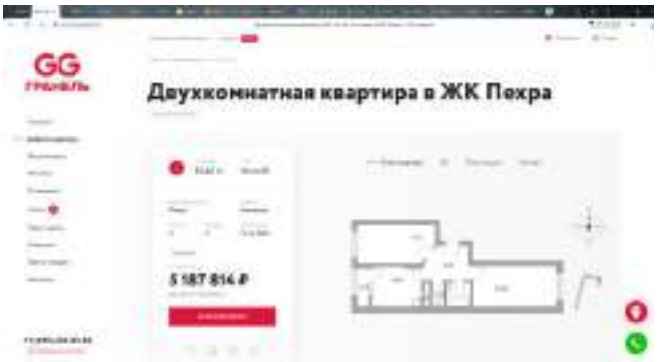


2-х комнатные

последний этаж



промежуточный этаж



Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 59, 60.

Таблица 59.

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 155					
Площадь, кв. м	23,81	23,81	24,69	24,69	23,80
Цена, руб.	2 870 700,3	2 870 700,3	2 951 566,1	2 951 566,1	2 845 147,0
Удельная цена, руб./кв.м.	120 567,0	120 567,0	119 545,0	119 545,0	119 544,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 716,0	109 716,0	108 786,0	108 786,0	108 785,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 177					
Площадь, кв. м	23,81	23,81	24,69	24,69	23,80
Цена, руб.	2 870 700,3	2 870 700,3	2 951 566,1	2 951 566,1	2 845 147,0
Удельная цена, руб./кв.м.	120 567,0	120 567,0	119 545,0	119 545,0	119 544,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 716,0	109 716,0	108 786,0	108 786,0	108 785,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 204					
Площадь, кв. м	23,81	23,81	24,69	24,69	23,80
Цена, руб.	2 870 700,3	2 870 700,3	2 951 566,1	2 951 566,1	2 845 147,0
Удельная цена, руб./кв.м.	120 567,0	120 567,0	119 545,0	119 545,0	119 544,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 716,0	109 716,0	108 786,0	108 786,0	108 785,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 223					
Площадь, кв. м	23,81	23,81	24,69	24,69	23,80
Цена, руб.	2 870 700,3	2 870 700,3	2 951 566,1	2 951 566,1	2 845 147,0
Удельная цена, руб./кв.м.	120 567,0	120 567,0	119 545,0	119 545,0	119 544,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 716,0	109 716,0	108 786,0	108 786,0	108 785,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 236					
Площадь, кв. м	23,81	23,81	24,69	24,69	23,80
Цена, руб.	2 870 700,3	2 870 700,3	2 951 566,1	2 951 566,1	2 845 147,0
Удельная цена, руб./кв.м.	120 567,0	120 567,0	119 545,0	119 545,0	119 544,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 716,0	109 716,0	108 786,0	108 786,0	108 785,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 249					
Площадь, кв. м	23,81	23,81	24,69	24,69	23,80
Цена, руб.	2 870 700,3	2 870 700,3	2 951 566,1	2 951 566,1	2 845 147,0
Удельная цена, руб./кв.м.	120 567,0	120 567,0	119 545,0	119 545,0	119 544,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 716,0	109 716,0	108 786,0	108 786,0	108 785,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 339					
Площадь, кв. м	23,81	23,81	24,69	24,69	23,80
Цена, руб.	2 870 700,3	2 870 700,3	2 951 566,1	2 951 566,1	2 845 147,0
Удельная цена, руб./кв.м.	120 567,0	120 567,0	119 545,0	119 545,0	119 544,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 716,0	109 716,0	108 786,0	108 786,0	108 785,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 353					
Площадь, кв. м	23,81	23,81	24,69	24,69	23,80
Цена, руб.	2 870 700,3	2 870 700,3	2 951 566,1	2 951 566,1	2 845 147,0
Удельная цена, руб./кв.м.	120 567,0	120 567,0	119 545,0	119 545,0	119 544,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 716,0	109 716,0	108 786,0	108 786,0	108 785,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 371					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	23,81	23,81	24,69	24,69	23,80
Цена, руб.	2 870 700,3	2 870 700,3	2 951 566,1	2 951 566,1	2 845 147,0
Удельная цена, руб./кв.м.	120 567,0	120 567,0	119 545,0	119 545,0	119 544,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 716,0	109 716,0	108 786,0	108 786,0	108 785,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 384					
Площадь, кв. м	23,81	23,81	24,69	24,69	23,80
Цена, руб.	2 870 700,3	2 870 700,3	2 951 566,1	2 951 566,1	2 845 147,0
Удельная цена, руб./кв.м.	120 567,0	120 567,0	119 545,0	119 545,0	119 544,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 716,0	109 716,0	108 786,0	108 786,0	108 785,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 399					
Площадь, кв. м	23,81	23,81	24,69	24,69	23,80
Цена, руб.	2 870 700,3	2 870 700,3	2 951 566,1	2 951 566,1	2 845 147,0
Удельная цена, руб./кв.м.	120 567,0	120 567,0	119 545,0	119 545,0	119 544,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 716,0	109 716,0	108 786,0	108 786,0	108 785,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 412					
Площадь, кв. м	23,81	23,81	24,69	24,69	23,80
Цена, руб.	2 870 700,3	2 870 700,3	2 951 566,1	2 951 566,1	2 845 147,0
Удельная цена, руб./кв.м.	120 567,0	120 567,0	119 545,0	119 545,0	119 544,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	109 716,0	109 716,0	108 786,0	108 786,0	108 785,0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 60.

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 9					
Площадь, кв. м	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46
Цена, руб.	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 724 207,0
Удельная цена, руб./кв.м.	103 169,0	103 169,0	103 169,0	103 169,0	102 145,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93 884,0	93 884,0	93 884,0	93 884,0	92 952,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 27					
Площадь, кв. м	69,86	73,00	73,00	73,00	73,00
Цена, руб.	6 420 824,0	6 410 589,0	6 410 589,0	6 410 589,0	6 410 589,0
Удельная цена, руб./кв.м.	91 910,0	87 816,0	87 816,0	87 816,0	87 816,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	4,7	4,7	4,7	4,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	91 910,0	91 943,0	91 943,0	91 943,0	91 943,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	83 638,0	83 668,0	83 668,0	83 668,0	83 668,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 33					
Площадь, кв. м	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46
Цена, руб.	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 724 207,0
Удельная цена, руб./кв.м.	103 169,0	103 169,0	103 169,0	103 169,0	102 145,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93 884,0	93 884,0	93 884,0	93 884,0	92 952,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 35					
Площадь, кв. м	69,86	73,00	73,00	73,00	73,00
Цена, руб.	6 420 824,0	6 410 589,0	6 410 589,0	6 410 589,0	6 410 589,0
Удельная цена, руб./кв.м.	91 910,0	87 816,0	87 816,0	87 816,0	87 816,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	4,7	4,7	4,7	4,7
Скорректированная цена, руб./кв.м.	91 910,0	91 943,0	91 943,0	91 943,0	91 943,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	83 638,0	83 668,0	83 668,0	83 668,0	83 668,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 36					
Площадь, кв. м	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46
Цена, руб.	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 724 207,0
Удельная цена, руб./кв.м.	103 169,0	103 169,0	103 169,0	103 169,0	102 145,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93 884,0	93 884,0	93 884,0	93 884,0	92 952,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 61					
Площадь, кв. м	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46
Цена, руб.	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 724 207,0
Удельная цена, руб./кв.м.	103 169,0	103 169,0	103 169,0	103 169,0	102 145,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93 884,0	93 884,0	93 884,0	93 884,0	92 952,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 67					
Площадь, кв. м	51,82	55,26	55,26	59,47	59,47
Цена, руб.	5 187 098,0	5 474 096,0	5 531 403,0	5 891 982,0	5 952 880,0
Удельная цена, руб./кв.м.	100 098,0	99 061,0	100 098,0	99 075,0	100 099,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	91 089,0	90 146,0	91 089,0	90 158,0	91 090,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 74					
Площадь, кв. м	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46
Цена, руб.	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 724 207,0
Удельная цена, руб./кв.м.	103 169,0	103 169,0	103 169,0	103 169,0	102 145,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93 884,0	93 884,0	93 884,0	93 884,0	92 952,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 83					
Площадь, кв. м	51,82	55,26	55,26	59,47	59,47
Цена, руб.	5 187 098,0	5 474 096,0	5 531 403,0	5 891 982,0	5 952 880,0
Удельная цена, руб./кв.м.	100 098,0	99 061,0	100 098,0	99 075,0	100 099,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	91 089,0	90 146,0	91 089,0	90 158,0	91 090,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 87					
Площадь, кв. м	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46
Цена, руб.	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 724 207,0
Удельная цена, руб./кв.м.	103 169,0	103 169,0	103 169,0	103 169,0	102 145,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93 884,0	93 884,0	93 884,0	93 884,0	92 952,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 115					
Площадь, кв. м	51,82	55,26	55,26	59,47	59,47
Цена, руб.	5 187 098,0	5 474 096,0	5 531 403,0	5 891 982,0	5 952 880,0
Удельная цена, руб./кв.м.	100 098,0	99 061,0	100 098,0	99 075,0	100 099,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	91 089,0	90 146,0	91 089,0	90 158,0	91 090,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 136					
Площадь, кв. м	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46
Цена, руб.	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 724 207,0
Удельная цена, руб./кв.м.	103 169,0	103 169,0	103 169,0	103 169,0	102 145,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93 884,0	93 884,0	93 884,0	93 884,0	92 952,0

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 143					
Площадь, кв. м	51,82	55,26	55,26	59,47	59,47
Цена, руб.	5 187 098,0	5 474 096,0	5 531 403,0	5 891 982,0	5 952 880,0
Удельная цена, руб./кв.м.	100 098,0	99 061,0	100 098,0	99 075,0	100 099,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	91 089,0	90 146,0	91 089,0	90 158,0	91 090,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 144					
Площадь, кв. м	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46
Цена, руб.	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 724 207,0
Удельная цена, руб./кв.м.	103 169,0	103 169,0	103 169,0	103 169,0	102 145,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93 884,0	93 884,0	93 884,0	93 884,0	92 952,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 165					
Площадь, кв. м	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46
Цена, руб.	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 724 207,0
Удельная цена, руб./кв.м.	103 169,0	103 169,0	103 169,0	103 169,0	102 145,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93 884,0	93 884,0	93 884,0	93 884,0	92 952,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 185					
Площадь, кв. м	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46
Цена, руб.	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 724 207,0
Удельная цена, руб./кв.м.	103 169,0	103 169,0	103 169,0	103 169,0	102 145,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93 884,0	93 884,0	93 884,0	93 884,0	92 952,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 210					
Площадь, кв. м	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46
Цена, руб.	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 724 207,0
Удельная цена, руб./кв.м.	103 169,0	103 169,0	103 169,0	103 169,0	102 145,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93 884,0	93 884,0	93 884,0	93 884,0	92 952,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 220					
Площадь, кв. м	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46
Цена, руб.	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 724 207,0
Удельная цена, руб./кв.м.	103 169,0	103 169,0	103 169,0	103 169,0	102 145,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93 884,0	93 884,0	93 884,0	93 884,0	92 952,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 225					
Площадь, кв. м	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46
Цена, руб.	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 724 207,0
Удельная цена, руб./кв.м.	103 169,0	103 169,0	103 169,0	103 169,0	102 145,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93 884,0	93 884,0	93 884,0	93 884,0	92 952,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 251					
Площадь, кв. м	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46
Цена, руб.	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 724 207,0
Удельная цена, руб./кв.м.	103 169,0	103 169,0	103 169,0	103 169,0	102 145,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93 884,0	93 884,0	93 884,0	93 884,0	92 952,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 262					
Площадь, кв. м	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46
Цена, руб.	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 724 207,0
Удельная цена, руб./кв.м.	103 169,0	103 169,0	103 169,0	103 169,0	102 145,0

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), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93 884,0	93 884,0	93 884,0	93 884,0	92 952,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 278					
Площадь, кв. м	51,82	55,26	55,26	59,47	59,47
Цена, руб.	5 187 098,0	5 474 096,0	5 531 403,0	5 891 982,0	5 952 880,0
Удельная цена, руб./кв.м.	100 098,0	99 061,0	100 098,0	99 075,0	100 099,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	91 089,0	90 146,0	91 089,0	90 158,0	91 090,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 289					
Площадь, кв. м	51,82	55,26	55,26	59,47	59,47
Цена, руб.	5 187 098,0	5 474 096,0	5 531 403,0	5 891 982,0	5 952 880,0
Удельная цена, руб./кв.м.	100 098,0	99 061,0	100 098,0	99 075,0	100 099,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	91 089,0	90 146,0	91 089,0	90 158,0	91 090,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 295					
Площадь, кв. м	51,82	55,26	55,26	59,47	59,47
Цена, руб.	5 187 098,0	5 474 096,0	5 531 403,0	5 891 982,0	5 952 880,0
Удельная цена, руб./кв.м.	100 098,0	99 061,0	100 098,0	99 075,0	100 099,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	91 089,0	90 146,0	91 089,0	90 158,0	91 090,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 312					
Площадь, кв. м	36,46	36,46	36,46	36,46	36,46
Цена, руб.	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 761 542,0	3 724 207,0
Удельная цена, руб./кв.м.	103 169,0	103 169,0	103 169,0	103 169,0	102 145,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	93 884,0	93 884,0	93 884,0	93 884,0	92 952,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 314					
Площадь, кв. м	51,82	55,26	55,26	59,47	59,47
Цена, руб.	5 187 098,0	5 474 096,0	5 531 403,0	5 891 982,0	5 952 880,0
Удельная цена, руб./кв.м.	100 098,0	99 061,0	100 098,0	99 075,0	100 099,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	91 089,0	90 146,0	91 089,0	90 158,0	91 090,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 361					
Площадь, кв. м	51,82	55,26	55,26	59,47	59,47
Цена, руб.	5 187 098,0	5 474 096,0	5 531 403,0	5 891 982,0	5 952 880,0
Удельная цена, руб./кв.м.	100 098,0	99 061,0	100 098,0	99 075,0	100 099,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	91 089,0	90 146,0	91 089,0	90 158,0	91 090,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 404					
Площадь, кв. м	51,82	55,26	55,26	59,47	59,47
Цена, руб.	5 187 098,0	5 474 096,0	5 531 403,0	5 891 982,0	5 952 880,0
Удельная цена, руб./кв.м.	100 098,0	99 061,0	100 098,0	99 075,0	100 099,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	91 089,0	90 146,0	91 089,0	90 158,0	91 090,0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

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

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

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

средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости квартир, права на которые оцениваются, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 61, 62.

Таблица 61.

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 155					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	120 567	120 567	119 545	119 545	119 544
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	109 716	109 716	108 786	108 786	108 785
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 851	10 851	10 759	10 759	10 759
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 979				
Веса, %	19,9744	19,9744	20,0170	20,0170	20,0170
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	109 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 177					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	120 567	120 567	119 545	119 545	119 544
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	109 716	109 716	108 786	108 786	108 785
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 851	10 851	10 759	10 759	10 759
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 979				
Веса, %	19,9744	19,9744	20,0170	20,0170	20,0170
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	109 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 204					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	120 567	120 567	119 545	119 545	119 544
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	109 716	109 716	108 786	108 786	108 785
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 851	10 851	10 759	10 759	10 759
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 979				
Веса, %	19,9744	19,9744	20,0170	20,0170	20,0170
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	109 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 223					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	120 567	120 567	119 545	119 545	119 544
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	109 716	109 716	108 786	108 786	108 785
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 851	10 851	10 759	10 759	10 759
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 979				
Веса, %	19,9744	19,9744	20,0170	20,0170	20,0170
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	109 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 236					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	120 567	120 567	119 545	119 545	119 544
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	109 716	109 716	108 786	108 786	108 785
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 851	10 851	10 759	10 759	10 759
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 979				
Веса, %	19,9744	19,9744	20,0170	20,0170	20,0170
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	109 200				

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 249					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	120 567	120 567	119 545	119 545	119 544
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	109 716	109 716	108 786	108 786	108 785
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 851	10 851	10 759	10 759	10 759
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 979				
Веса, %	19,9744	19,9744	20,0170	20,0170	20,0170
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	109 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 339					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	120 567	120 567	119 545	119 545	119 544
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	109 716	109 716	108 786	108 786	108 785
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 851	10 851	10 759	10 759	10 759
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 979				
Веса, %	19,9744	19,9744	20,0170	20,0170	20,0170
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	109 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 353					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	120 567	120 567	119 545	119 545	119 544
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	109 716	109 716	108 786	108 786	108 785
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 851	10 851	10 759	10 759	10 759
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 979				
Веса, %	19,9744	19,9744	20,0170	20,0170	20,0170
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	109 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 371					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	120 567	120 567	119 545	119 545	119 544
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	109 716	109 716	108 786	108 786	108 785
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 851	10 851	10 759	10 759	10 759
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 979				
Веса, %	19,9744	19,9744	20,0170	20,0170	20,0170
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	109 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 384					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	120 567	120 567	119 545	119 545	119 544
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	109 716	109 716	108 786	108 786	108 785
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 851	10 851	10 759	10 759	10 759
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 979				
Веса, %	19,9744	19,9744	20,0170	20,0170	20,0170
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	109 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 399					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	120 567	120 567	119 545	119 545	119 544
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	109 716	109 716	108 786	108 786	108 785
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 851	10 851	10 759	10 759	10 759
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 979				
Веса, %	19,9744	19,9744	20,0170	20,0170	20,0170
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	109 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 412					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	120 567	120 567	119 545	119 545	119 544
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	109 716	109 716	108 786	108 786	108 785
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 851	10 851	10 759	10 759	10 759
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 979				
Веса, %	19,9744	19,9744	20,0170	20,0170	20,0170
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	109 200				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 62.

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 9					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	103 169	103 169	103 169	103 169	102 145
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	93 884	93 884	93 884	93 884	92 952
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 285	9 285	9 285	9 285	9 193
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 333				
Веса, %	19,9901	19,9901	19,9901	19,9901	20,0397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	93 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 27					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	91 910	87 816	87 816	87 816	87 816
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	83 638	83 668	83 668	83 668	83 668
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 272	4 148	4 148	4 148	4 148
Суммарное отклонение, руб./кв. м	24 864				
Веса, %	16,6828	20,8293	20,8293	20,8293	20,8293
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	83 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 33					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	103 169	103 169	103 169	103 169	102 145
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	93 884	93 884	93 884	93 884	92 952
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 285	9 285	9 285	9 285	9 193
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 333				
Веса, %	19,9901	19,9901	19,9901	19,9901	20,0397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	93 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 35					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	91 910	87 816	87 816	87 816	87 816
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	83 638	83 668	83 668	83 668	83 668
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 272	4 148	4 148	4 148	4 148
Суммарное отклонение, руб./кв. м	24 864				
Веса, %	16,6828	20,8293	20,8293	20,8293	20,8293
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	83 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 36					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	103 169	103 169	103 169	103 169	102 145
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	93 884	93 884	93 884	93 884	92 952
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 285	9 285	9 285	9 285	9 193
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 333				
Веса, %	19,9901	19,9901	19,9901	19,9901	20,0397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	93 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 61					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	103 169	103 169	103 169	103 169	102 145
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	93 884	93 884	93 884	93 884	92 952
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 285	9 285	9 285	9 285	9 193
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 333				
Веса, %	19,9901	19,9901	19,9901	19,9901	20,0397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	93 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 67					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	100 098	99 061	100 098	99 075	100 099
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	91 089	90 146	91 089	90 158	91 090
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 009	8 915	9 009	8 917	9 009
Суммарное отклонение, руб./кв. м	44 859				
Веса, %	19,9793	20,0317	19,9793	20,0305	19,9793
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	90 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 74					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	103 169	103 169	103 169	103 169	102 145
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	93 884	93 884	93 884	93 884	92 952
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 285	9 285	9 285	9 285	9 193
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 333				
Веса, %	19,9901	19,9901	19,9901	19,9901	20,0397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	93 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 83					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	100 098	99 061	100 098	99 075	100 099
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	91 089	90 146	91 089	90 158	91 090
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 009	8 915	9 009	8 917	9 009
Суммарное отклонение, руб./кв. м	44 859				
Веса, %	19,9793	20,0317	19,9793	20,0305	19,9793
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	90 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 87					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	103 169	103 169	103 169	103 169	102 145
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	93 884	93 884	93 884	93 884	92 952
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 285	9 285	9 285	9 285	9 193
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 333				
Веса, %	19,9901	19,9901	19,9901	19,9901	20,0397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	93 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 115					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	100 098	99 061	100 098	99 075	100 099
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	91 089	90 146	91 089	90 158	91 090
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 009	8 915	9 009	8 917	9 009
Суммарное отклонение, руб./кв. м	44 859				
Веса, %	19,9793	20,0317	19,9793	20,0305	19,9793
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	90 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 136					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	103 169	103 169	103 169	103 169	102 145
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	93 884	93 884	93 884	93 884	92 952
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 285	9 285	9 285	9 285	9 193
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 333				
Веса, %	19,9901	19,9901	19,9901	19,9901	20,0397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	93 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 143					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	100 098	99 061	100 098	99 075	100 099
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	91 089	90 146	91 089	90 158	91 090
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 009	8 915	9 009	8 917	9 009
Суммарное отклонение, руб./кв. м	44 859				
Веса, %	19,9793	20,0317	19,9793	20,0305	19,9793
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	90 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 144					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	103 169	103 169	103 169	103 169	102 145
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	93 884	93 884	93 884	93 884	92 952
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 285	9 285	9 285	9 285	9 193
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 333				
Веса, %	19,9901	19,9901	19,9901	19,9901	20,0397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	93 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 165					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	103 169	103 169	103 169	103 169	102 145
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	93 884	93 884	93 884	93 884	92 952
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 285	9 285	9 285	9 285	9 193
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 333				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	19,9901	19,9901	19,9901	19,9901	20,0397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	93 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 185					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	103 169	103 169	103 169	103 169	102 145
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	93 884	93 884	93 884	93 884	92 952
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 285	9 285	9 285	9 285	9 193
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 333				
Веса, %	19,9901	19,9901	19,9901	19,9901	20,0397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	93 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 210					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	103 169	103 169	103 169	103 169	102 145
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	93 884	93 884	93 884	93 884	92 952
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 285	9 285	9 285	9 285	9 193
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 333				
Веса, %	19,9901	19,9901	19,9901	19,9901	20,0397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	93 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 220					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	103 169	103 169	103 169	103 169	102 145
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	93 884	93 884	93 884	93 884	92 952
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 285	9 285	9 285	9 285	9 193
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 333				
Веса, %	19,9901	19,9901	19,9901	19,9901	20,0397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	93 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 225					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	103 169	103 169	103 169	103 169	102 145
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	93 884	93 884	93 884	93 884	92 952
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 285	9 285	9 285	9 285	9 193
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 333				
Веса, %	19,9901	19,9901	19,9901	19,9901	20,0397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	93 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 251					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	103 169	103 169	103 169	103 169	102 145
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	93 884	93 884	93 884	93 884	92 952
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 285	9 285	9 285	9 285	9 193
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 333				
Веса, %	19,9901	19,9901	19,9901	19,9901	20,0397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	93 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 262					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	103 169	103 169	103 169	103 169	102 145
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	93 884	93 884	93 884	93 884	92 952
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 285	9 285	9 285	9 285	9 193
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 333				
Веса, %	19,9901	19,9901	19,9901	19,9901	20,0397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	93 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 278					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	100 098	99 061	100 098	99 075	100 099
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	91 089	90 146	91 089	90 158	91 090
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 009	8 915	9 009	8 917	9 009
Суммарное отклонение, руб./кв. м	44 859				
Веса, %	19,9793	20,0317	19,9793	20,0305	19,9793
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	90 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 289					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	100 098	99 061	100 098	99 075	100 099
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	91 089	90 146	91 089	90 158	91 090
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 009	8 915	9 009	8 917	9 009
Суммарное отклонение, руб./кв. м	44 859				
Веса, %	19,9793	20,0317	19,9793	20,0305	19,9793
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	90 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 295					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	100 098	99 061	100 098	99 075	100 099
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	91 089	90 146	91 089	90 158	91 090
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 009	8 915	9 009	8 917	9 009
Суммарное отклонение, руб./кв. м	44 859				
Веса, %	19,9793	20,0317	19,9793	20,0305	19,9793
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	90 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 312					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	103 169	103 169	103 169	103 169	102 145
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	93 884	93 884	93 884	93 884	92 952
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 285	9 285	9 285	9 285	9 193
Суммарное отклонение, руб./кв. м	46 333				
Веса, %	19,9901	19,9901	19,9901	19,9901	20,0397
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	93 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 314					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	100 098	99 061	100 098	99 075	100 099
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	91 089	90 146	91 089	90 158	91 090
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 009	8 915	9 009	8 917	9 009
Суммарное отклонение, руб./кв. м	44 859				
Веса, %	19,9793	20,0317	19,9793	20,0305	19,9793
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	90 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 361					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	100 098	99 061	100 098	99 075	100 099
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	91 089	90 146	91 089	90 158	91 090
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 009	8 915	9 009	8 917	9 009
Суммарное отклонение, руб./кв. м	44 859				
Веса, %	19,9793	20,0317	19,9793	20,0305	19,9793
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	90 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 404					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	100 098	99 061	100 098	99 075	100 099
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	91 089	90 146	91 089	90 158	91 090
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 009	8 915	9 009	8 917	9 009
Суммарное отклонение, руб./кв. м	44 859				
Веса, %	19,9793	20,0317	19,9793	20,0305	19,9793
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	90 700				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода представлены в табл. 63.

Таблица 63.

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

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м	Стоимость 1 кв. м (по площади с учетом лоджий и балконов), руб.	Стоимость, руб.
1	1	3	9	1	30,16	32,62	93 700	3 056 494
2	1	7	27	3	67,64	69,86	83 700	5 847 282
3	1	8	33	1	30,44	32,90	93 700	3 082 730
4	1	8	35	3	70,34	72,56	83 700	6 073 272
5	1	9	36	1	29,79	31,92	93 700	2 990 904
6	1	14	61	1	29,79	31,92	93 700	2 990 904
7	2	2	67	2	60,14	62,38	90 700	5 657 866
8	2	3	74	1	34,37	36,83	93 700	3 450 971
9	2	4	83	2	55,08	57,30	90 700	5 197 110
10	2	5	87	1	34,37	36,83	93 700	3 450 971
11	2	10	115	2	60,14	62,38	90 700	5 657 866
12	2	13	136	1	34,28	36,74	93 700	3 442 538
13	2	14	143	2	55,08	57,30	90 700	5 197 110
14	3	2	144	1	32,00	34,22	93 700	3 206 414
15	3	3	155	1	21,57	23,22	109 200	2 535 624
16	3	4	165	1	31,38	33,60	93 700	3 148 320
17	3	5	177	1	22,54	22,54	109 200	2 461 368
18	3	6	185	1	29,51	31,76	93 700	2 975 912
19	3	8	204	1	19,00	21,98	109 200	2 400 216
20	3	9	210	1	31,38	33,60	93 700	3 148 320
21	3	10	220	1	31,62	33,88	93 700	3 174 556
22	3	10	223	1	17,22	19,64	109 200	2 144 688
23	3	11	225	1	32,00	34,22	93 700	3 206 414
24	3	12	236	1	21,57	23,22	109 200	2 535 624
25	3	13	249	1	19,00	21,98	109 200	2 400 216
26	3	13	251	1	31,28	33,49	93 700	3 138 013
27	4	2	262	1	36,32	38,52	93 700	3 609 324
28	4	5	278	2	49,61	51,82	90 700	4 700 074
29	4	7	289	2	52,34	55,26	90 700	5 012 082
30	4	8	295	2	49,25	51,71	90 700	4 690 097
31	4	12	312	1	36,32	38,52	93 700	3 609 324
32	4	12	314	2	52,34	55,26	90 700	5 012 082
33	5	4	339	1	22,09	24,69	109 200	2 696 148
34	5	6	353	1	21,29	23,81	109 200	2 600 052
35	5	7	361	2	50,80	53,18	90 700	4 823 426
36	5	9	371	1	21,29	23,81	109 200	2 600 052
37	5	11	384	1	22,09	24,69	109 200	2 696 148
38	5	14	399	1	22,09	24,69	109 200	2 696 148
39	5	15	404	2	51,14	53,52	90 700	4 854 264
40	5	16	412	1	21,29	23,81	109 200	2 600 052
Итого						**1 532,18**		**144 770 976**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. 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 5.5. настоящего Отчета.

6.3. 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 5.5. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 40 (Сорока) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 532,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

144 770 976 руб.,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	3 (третий)	Квартира №9	1	30,16	32,62	3 056 494
2	1	7 (седьмой)	Квартира №27	3	67,64	69,86	5 847 282
3	1	8 (восьмой)	Квартира №33	1	30,44	32,90	3 082 730
4	1	8 (восьмой)	Квартира №35	3	70,34	72,56	6 073 272
5	1	9 (девятый)	Квартира №36	1	29,79	31,92	2 990 904
6	1	14 (четырнадцатый)	Квартира №61	1	29,79	31,92	2 990 904
7	2	2 (второй)	Квартира №67	2	60,14	62,38	5 657 866
8	2	3 (третий)	Квартира №74	1	34,37	36,83	3 450 971
9	2	4 (четвертый)	Квартира №83	2	55,08	57,30	5 197 110
10	2	5 (пятый)	Квартира №87	1	34,37	36,83	3 450 971
11	2	10 (десятый)	Квартира №115	2	60,14	62,38	5 657 866
12	2	13 (тринадцатый)	Квартира №136	1	34,28	36,74	3 442 538
13	2	14 (четырнадцатый)	Квартира №143	2	55,08	57,30	5 197 110
14	3	2 (второй)	Квартира №144	1	32,00	34,22	3 206 414
15	3	3 (третий)	Квартира №155	1	21,57	23,22	2 535 624
16	3	4 (четвертый)	Квартира №165	1	31,38	33,60	3 148 320
17	3	5 (пятый)	Квартира №177	1	22,54	22,54	2 461 368
18	3	6 (шестой)	Квартира №185	1	29,51	31,76	2 975 912
19	3	8 (восьмой)	Квартира №204	1	19,00	21,98	2 400 216
20	3	9 (девятый)	Квартира №210	1	31,38	33,60	3 148 320
21	3	10 (десятый)	Квартира №220	1	31,62	33,88	3 174 556
22	3	10 (десятый)	Квартира №223	1	17,22	19,64	2 144 688

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
23	3	11 (одиннадцатый)	Квартира №225	1	32,00	34,22	3 206 414
24	3	12 (двенадцатый)	Квартира №236	1	21,57	23,22	2 535 624
25	3	13 (тринадцатый)	Квартира №249	1	19,00	21,98	2 400 216
26	3	13 (тринадцатый)	Квартира №251	1	31,28	33,49	3 138 013
27	4	2 (второй)	Квартира №262	1	36,32	38,52	3 609 324
28	4	5 (пятый)	Квартира №278	2	49,61	51,82	4 700 074
29	4	7 (седьмой)	Квартира №289	2	52,34	55,26	5 012 082
30	4	8 (восьмой)	Квартира №295	2	49,25	51,71	4 690 097
31	4	12 (двенадцатый)	Квартира №312	1	36,32	38,52	3 609 324
32	4	12 (двенадцатый)	Квартира №314	2	52,34	55,26	5 012 082
33	5	4 (четвертый)	Квартира №339	1	22,09	24,69	2 696 148
34	5	6 (шестой)	Квартира №353	1	21,29	23,81	2 600 052
35	5	7 (седьмой)	Квартира №361	2	50,80	53,18	4 823 426
36	5	9 (девятый)	Квартира №371	1	21,29	23,81	2 600 052
37	5	11 (одиннадцатый)	Квартира №384	1	22,09	24,69	2 696 148
38	5	14 (четырнадцатый)	Квартира №399	1	22,09	24,69	2 696 148
39	5	15 (пятнадцатый)	Квартира №404	2	51,14	53,52	4 854 264
40	5	16 (шестнадцатый)	Квартира №412	1	21,29	23,81	2 600 052

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-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома, 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 40 (Сорока) квартир общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений 1 532,18 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, на земельном участке площадью 26 710,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:300, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

144 770 976
(Сто сорок четыре миллиона семьсот семьдесят тысяч девятьсот семьдесят шесть)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	3 (третий)	Квартира №9	1	30,16	32,62	3 056 494
2	1	7 (седьмой)	Квартира №27	3	67,64	69,86	5 847 282
3	1	8 (восьмой)	Квартира №33	1	30,44	32,90	3 082 730
4	1	8 (восьмой)	Квартира №35	3	70,34	72,56	6 073 272
5	1	9 (девятый)	Квартира №36	1	29,79	31,92	2 990 904
6	1	14 (четырнадцатый)	Квартира №61	1	29,79	31,92	2 990 904
7	2	2 (второй)	Квартира №67	2	60,14	62,38	5 657 866
8	2	3 (третий)	Квартира №74	1	34,37	36,83	3 450 971
9	2	4 (четвертый)	Квартира №83	2	55,08	57,30	5 197 110
10	2	5 (пятый)	Квартира №87	1	34,37	36,83	3 450 971
11	2	10 (десятый)	Квартира №115	2	60,14	62,38	5 657 866
12	2	13 (тринадцатый)	Квартира №136	1	34,28	36,74	3 442 538
13	2	14 (четырнадцатый)	Квартира №143	2	55,08	57,30	5 197 110
14	3	2 (второй)	Квартира №144	1	32,00	34,22	3 206 414
15	3	3 (третий)	Квартира №155	1	21,57	23,22	2 535 624
16	3	4 (четвертый)	Квартира №165	1	31,38	33,60	3 148 320
17	3	5 (пятый)	Квартира №177	1	22,54	22,54	2 461 368
18	3	6 (шестой)	Квартира №185	1	29,51	31,76	2 975 912
19	3	8 (восьмой)	Квартира №204	1	19,00	21,98	2 400 216
20	3	9 (девятый)	Квартира №210	1	31,38	33,60	3 148 320
21	3	10 (десятый)	Квартира №220	1	31,62	33,88	3 174 556
22	3	10 (десятый)	Квартира №223	1	17,22	19,64	2 144 688
23	3	11 (одиннадцатый)	Квартира №225	1	32,00	34,22	3 206 414
24	3	12 (двенадцатый)	Квартира №236	1	21,57	23,22	2 535 624
25	3	13 (тринадцатый)	Квартира №249	1	19,00	21,98	2 400 216
26	3	13 (тринадцатый)	Квартира №251	1	31,28	33,49	3 138 013
27	4	2 (второй)	Квартира №262	1	36,32	38,52	3 609 324
28	4	5 (пятый)	Квартира №278	2	49,61	51,82	4 700 074
29	4	7 (седьмой)	Квартира №289	2	52,34	55,26	5 012 082
30	4	8 (восьмой)	Квартира №295	2	49,25	51,71	4 690 097
31	4	12 (двенадцатый)	Квартира №312	1	36,32	38,52	3 609 324

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры, кв. м	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с примен. коэф. 1, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
32	4	12 (двенадцатый)	Квартира №314	2	52,34	55,26	5 012 082
33	5	4 (четвертый)	Квартира №339	1	22,09	24,69	2 696 148
34	5	6 (шестой)	Квартира №353	1	21,29	23,81	2 600 052
35	5	7 (седьмой)	Квартира №361	2	50,80	53,18	4 823 426
36	5	9 (девятый)	Квартира №371	1	21,29	23,81	2 600 052
37	5	11 (одиннадцатый)	Квартира №384	1	22,09	24,69	2 696 148
38	5	14 (четырнадцатый)	Квартира №399	1	22,09	24,69	2 696 148
39	5	15 (пятнадцатый)	Квартира №404	2	51,14	53,52	4 854 264
40	5	16 (шестнадцатый)	Квартира №412	1	21,29	23,81	2 600 052

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

Оценщик И. А. Чужмаков

Генеральный директор Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №27, 2020 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.
3. Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год

3. Методическая литература

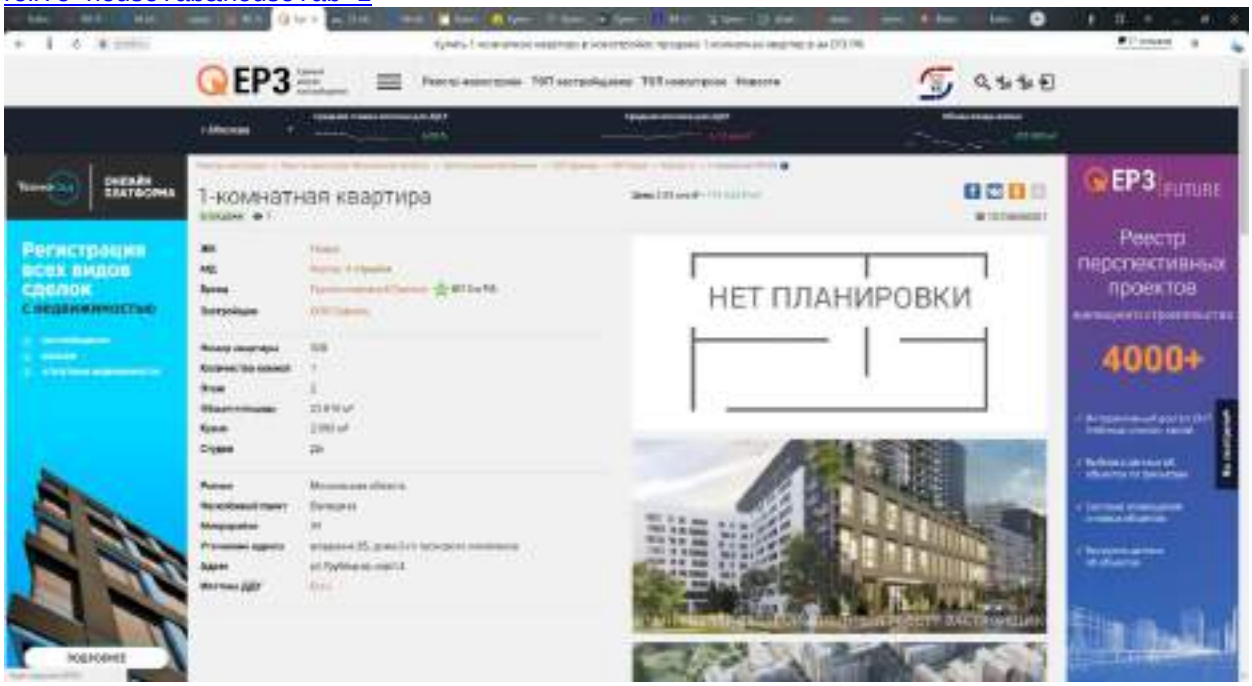
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

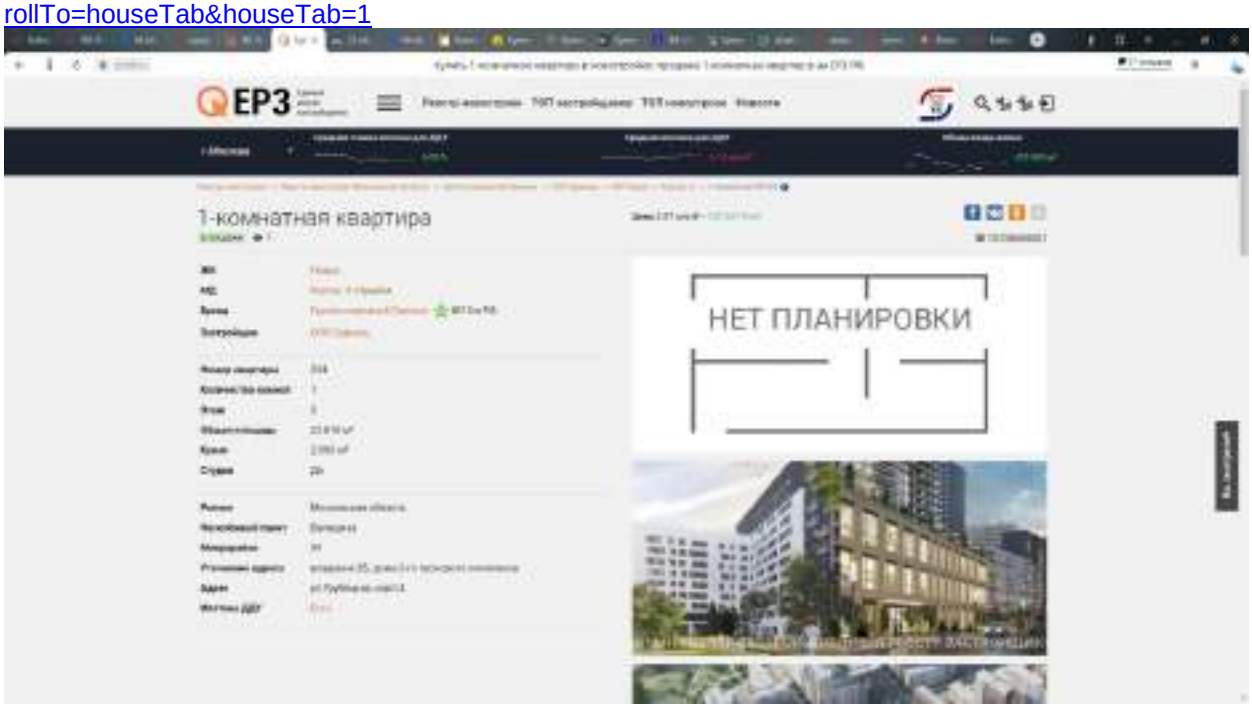
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

Квартиры «студии»

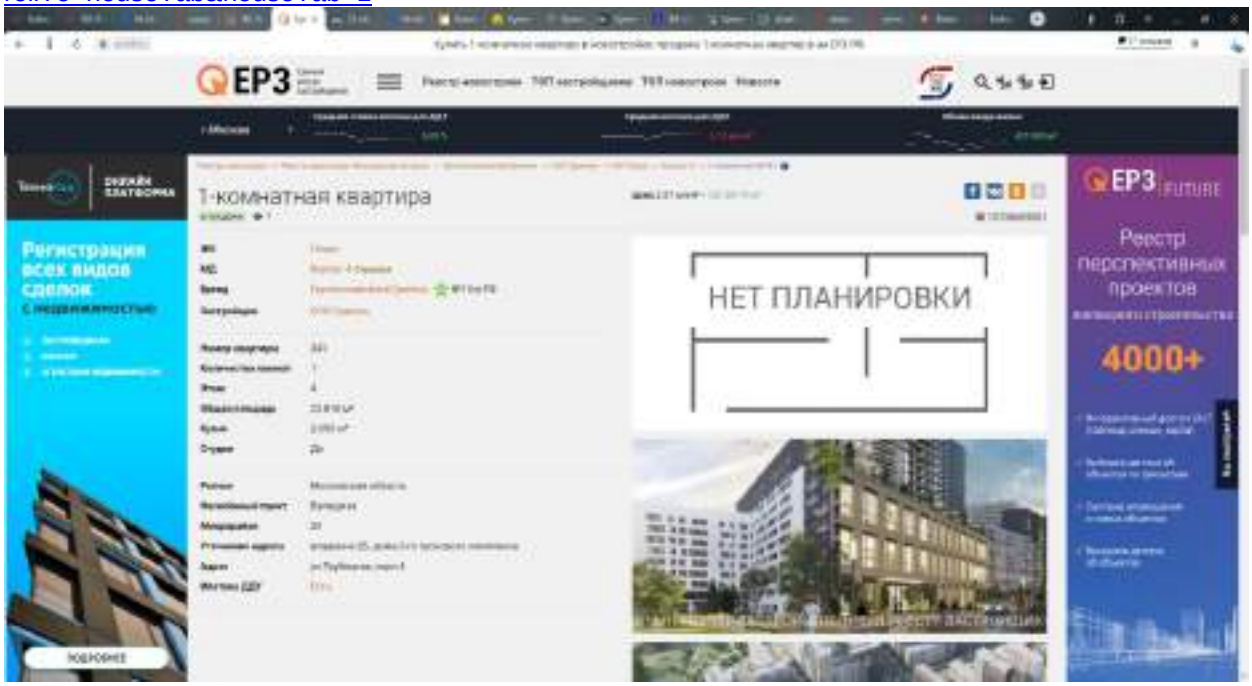
1.
https://erzrf.ru/kvartiry/15730650001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



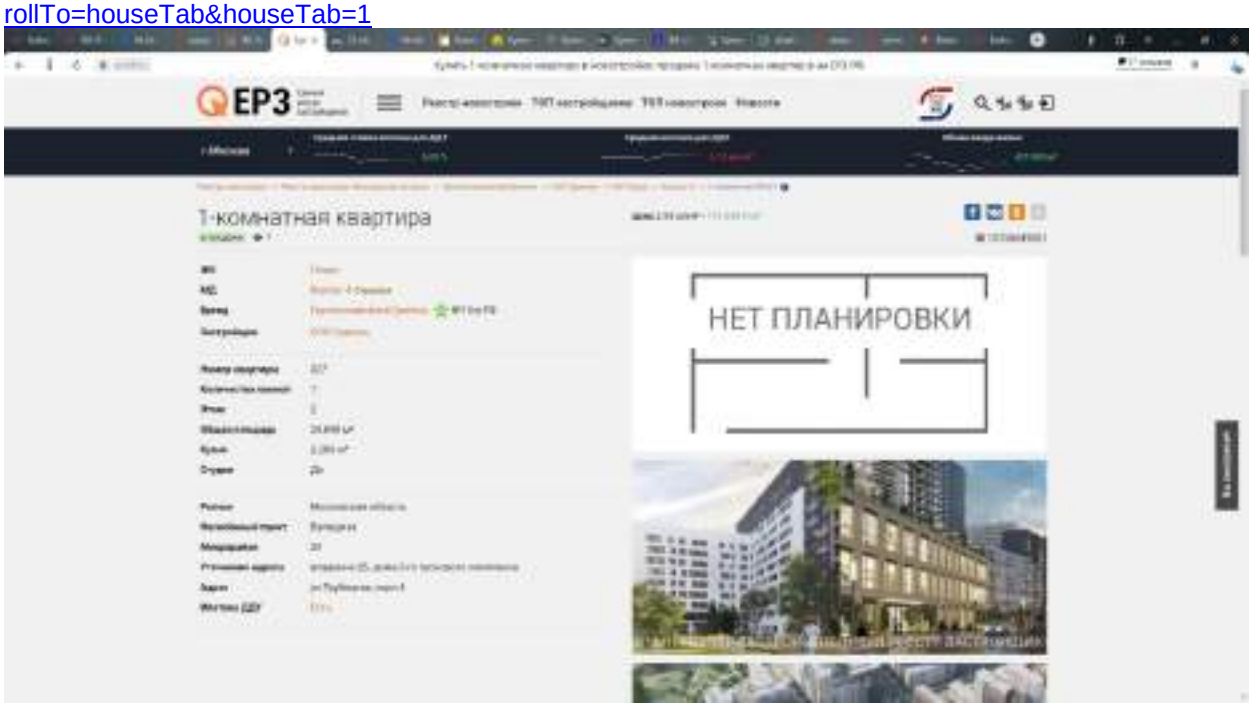
2.
https://erzrf.ru/kvartiry/15730655001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



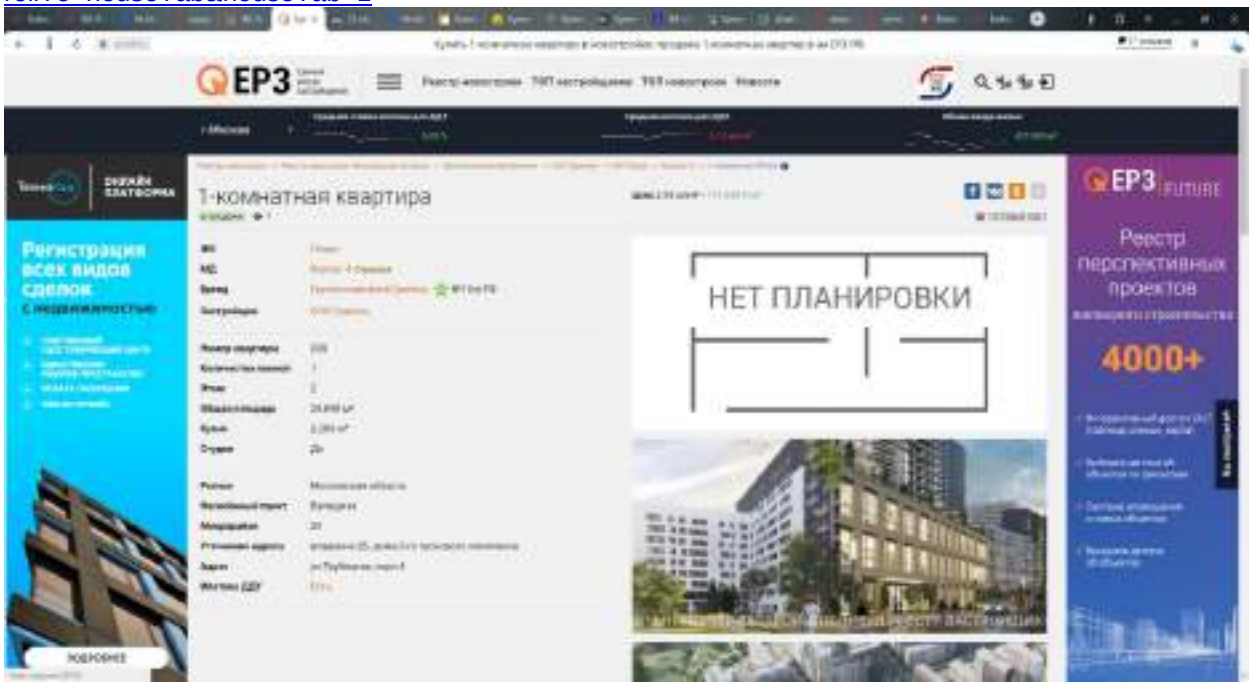
3.
https://erzrf.ru/kvartiry/15730659001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



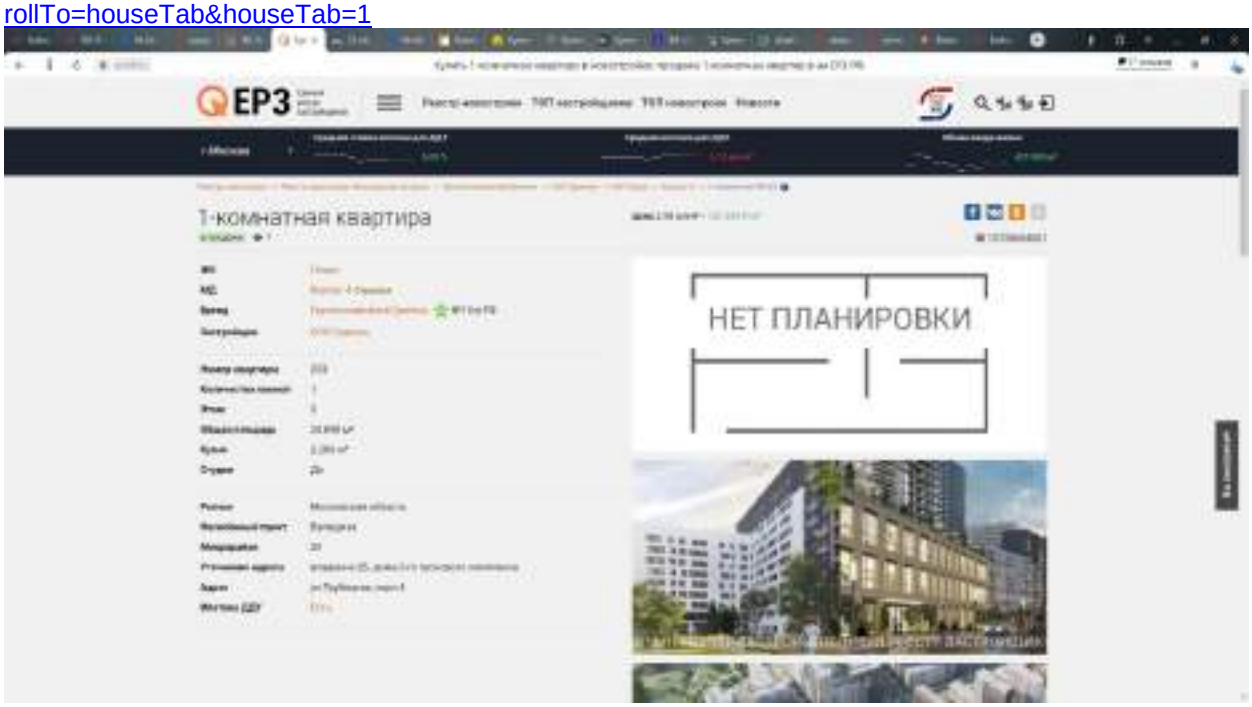
4.
https://erzrf.ru/kvartiry/15730649001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



5.
https://erzrf.ru/kvartiry/15730651001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

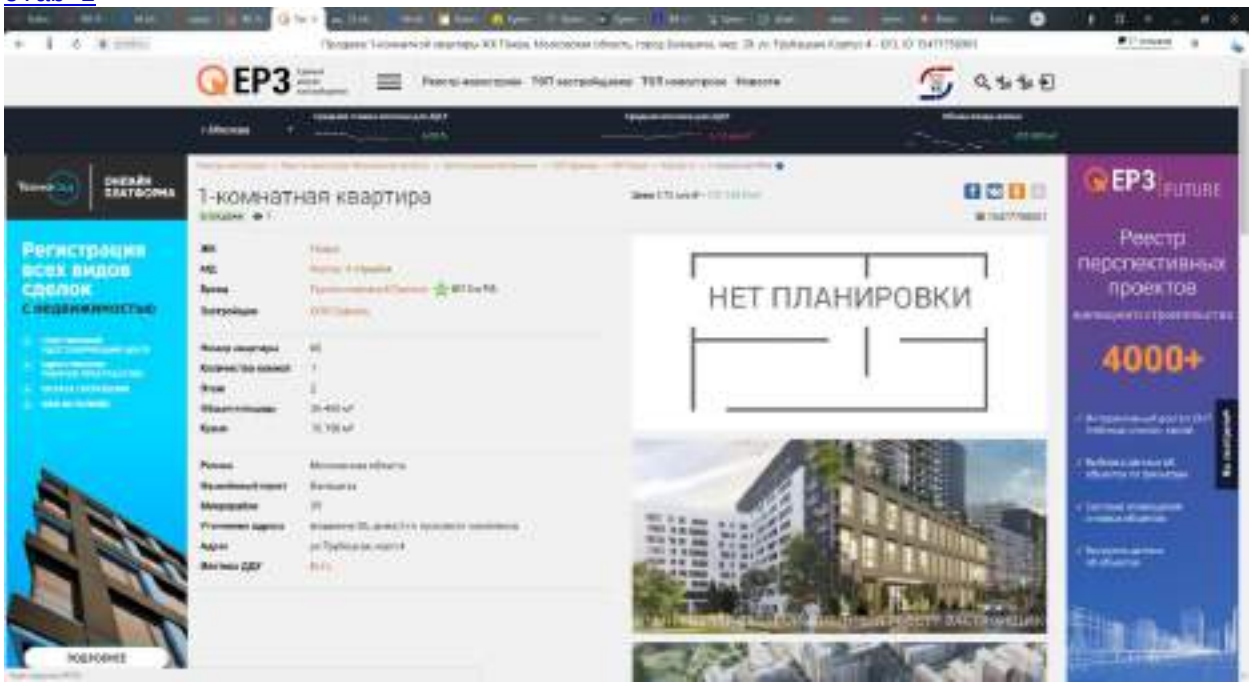


6.
https://erzrf.ru/kvartiry/15730654001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

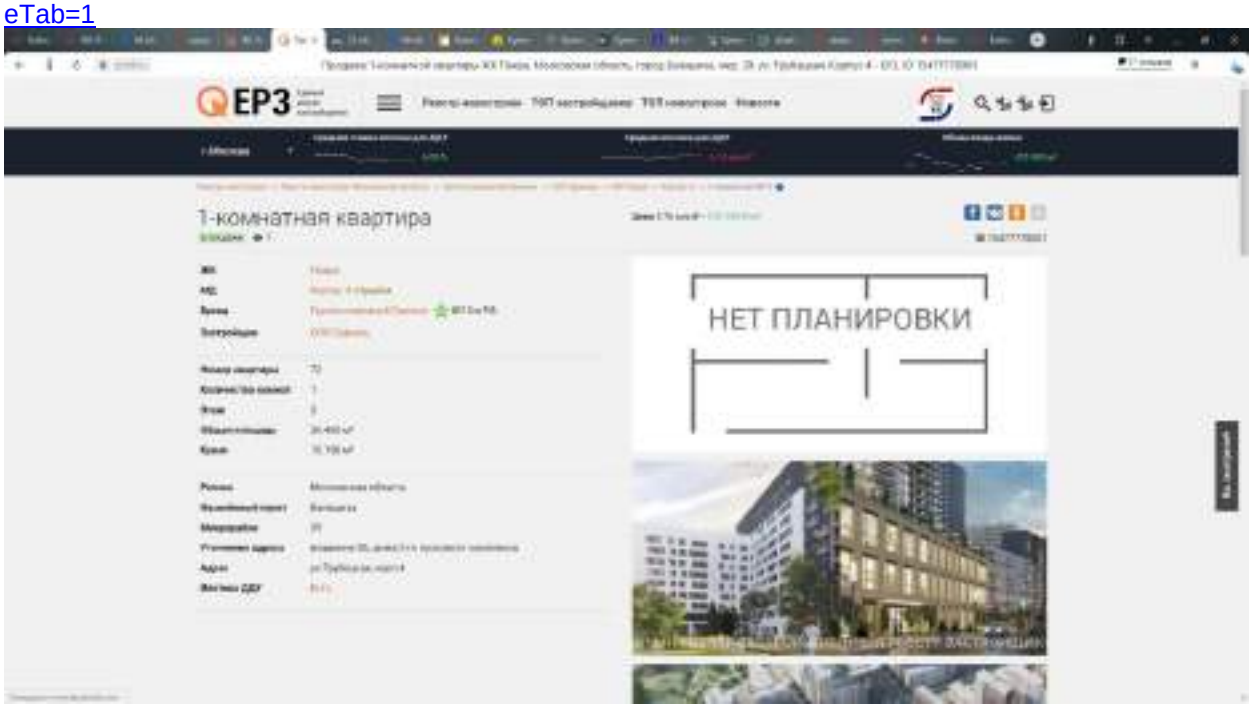


1-но комнатные квартиры

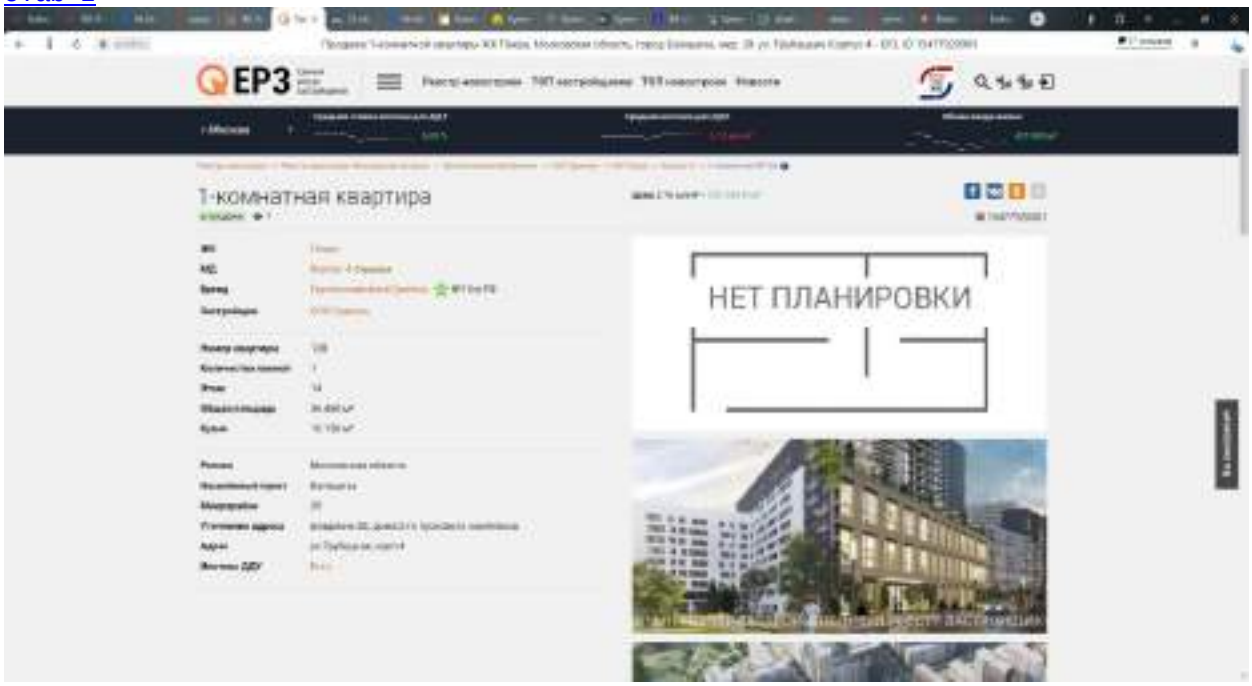
1. https://erzrf.ru/kvartiry/odnokomnatnaja-kvartira-v-zhk-pekhra-15477758001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



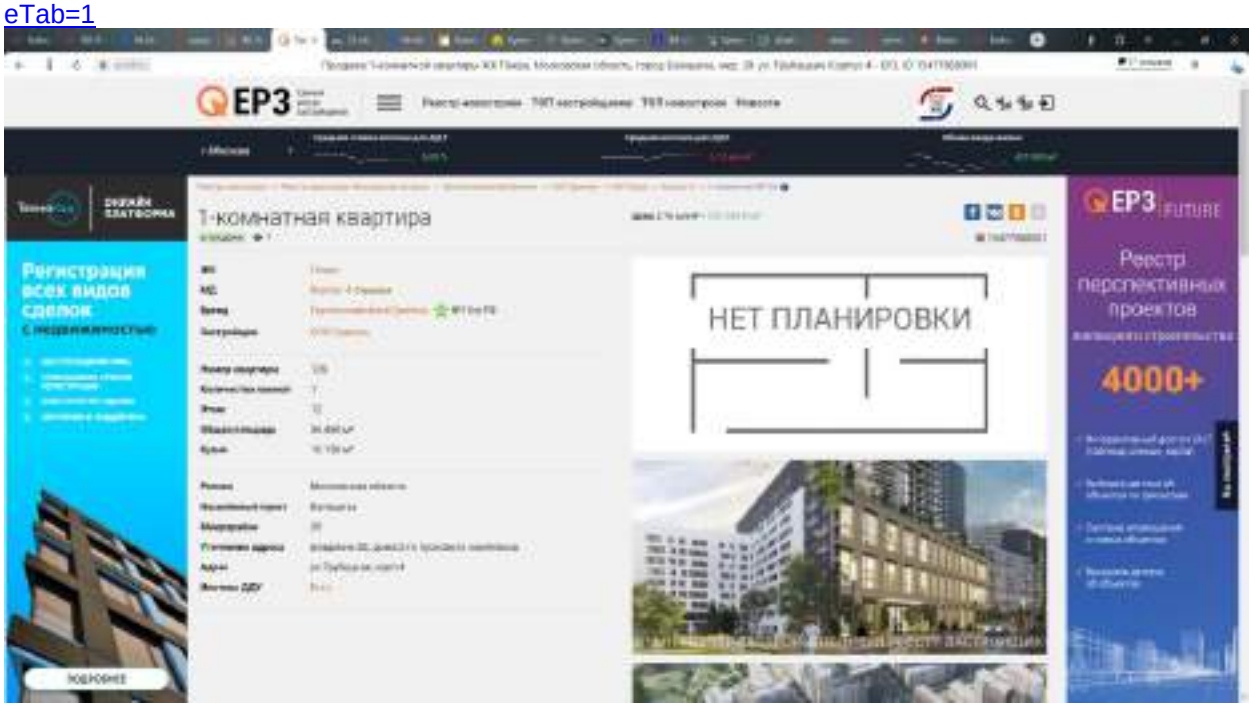
2. https://erzrf.ru/kvartiry/odnokomnatnaja-kvartira-v-zhk-pekhra-15477778001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



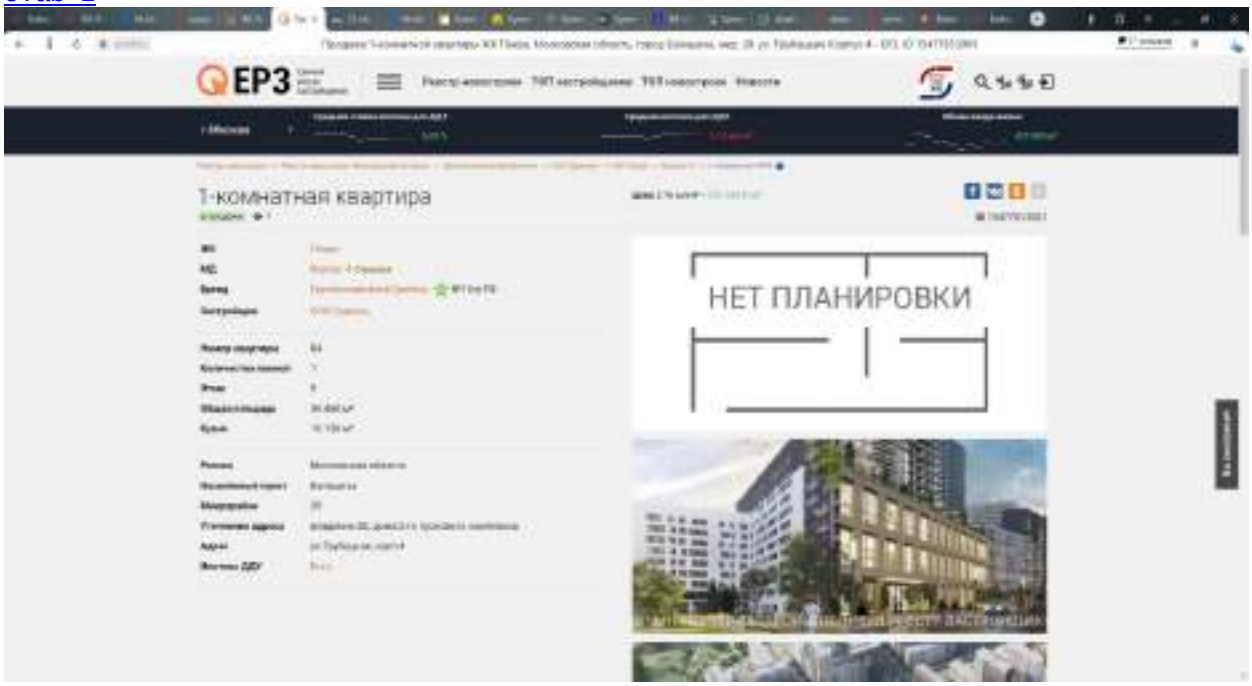
3. https://erzrf.ru/kvartiry/odnokomnatnaja-kvartira-v-zhk-pekhra-15477920001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



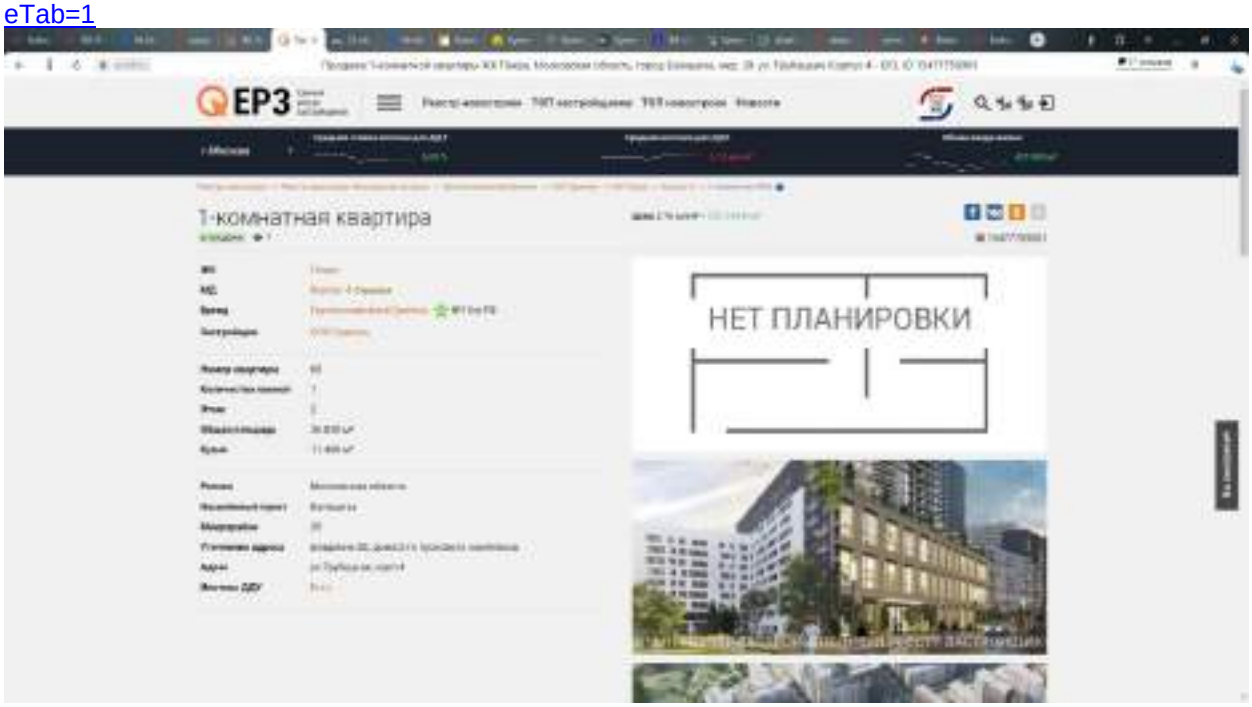
4. https://erzrf.ru/kvartiry/odnokomnatnaja-kvartira-v-zhk-pekhra-15477888001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



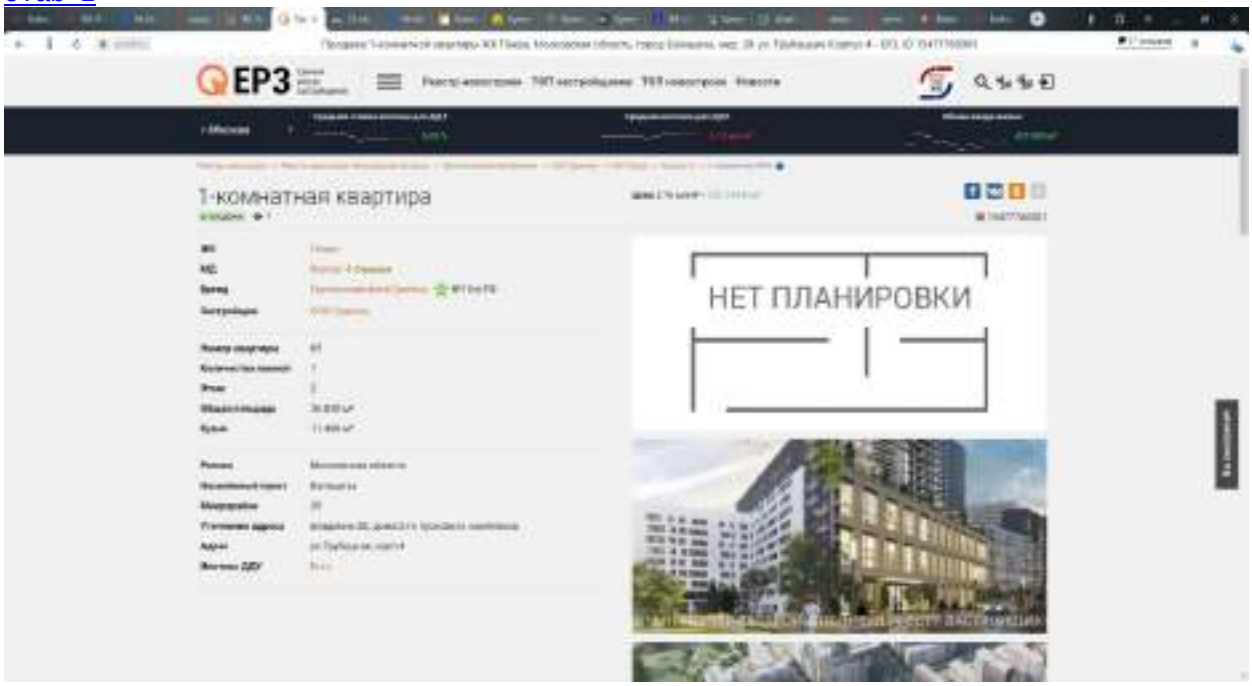
5. https://erzrf.ru/kvartiry/odnokomnatnaja-kvartira-v-zhk-pekhra-15477813001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



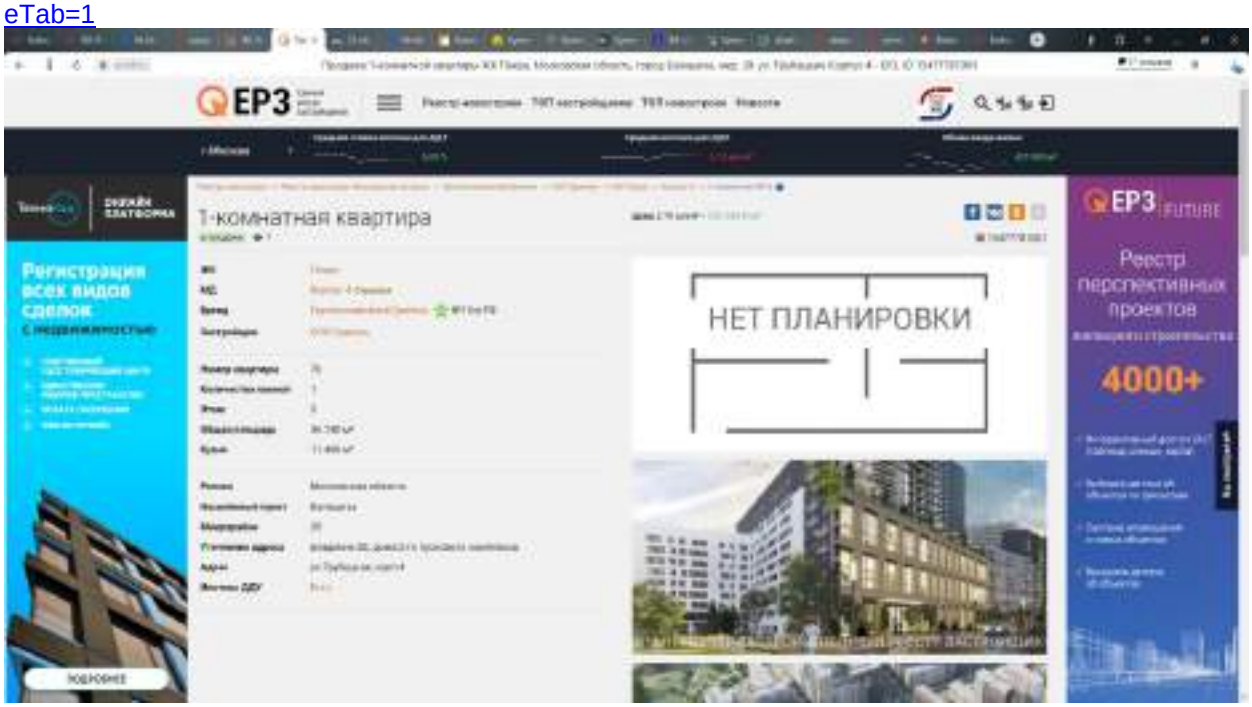
6. https://erzrf.ru/kvartiry/odnokomnatnaja-kvartira-v-zhk-pekhra-15477759001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



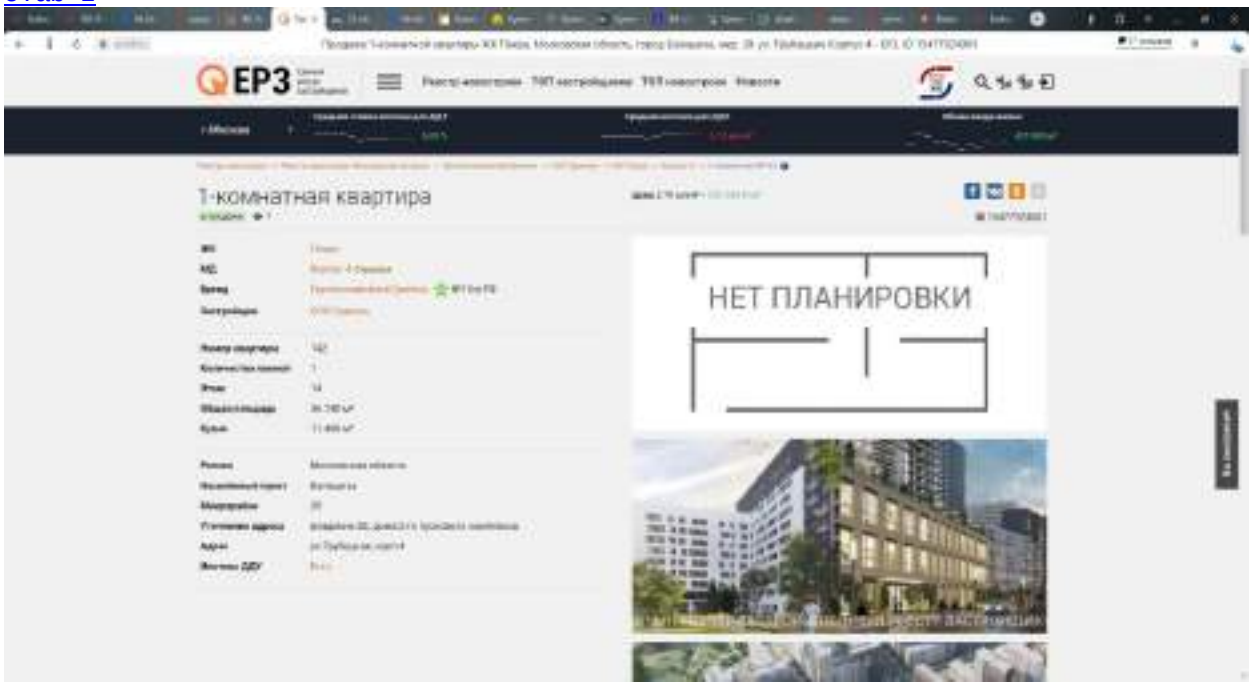
7. https://erzrf.ru/kvartiry/odnokomnatnaja-kvartira-v-zhk-pekhra-15477760001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=grooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



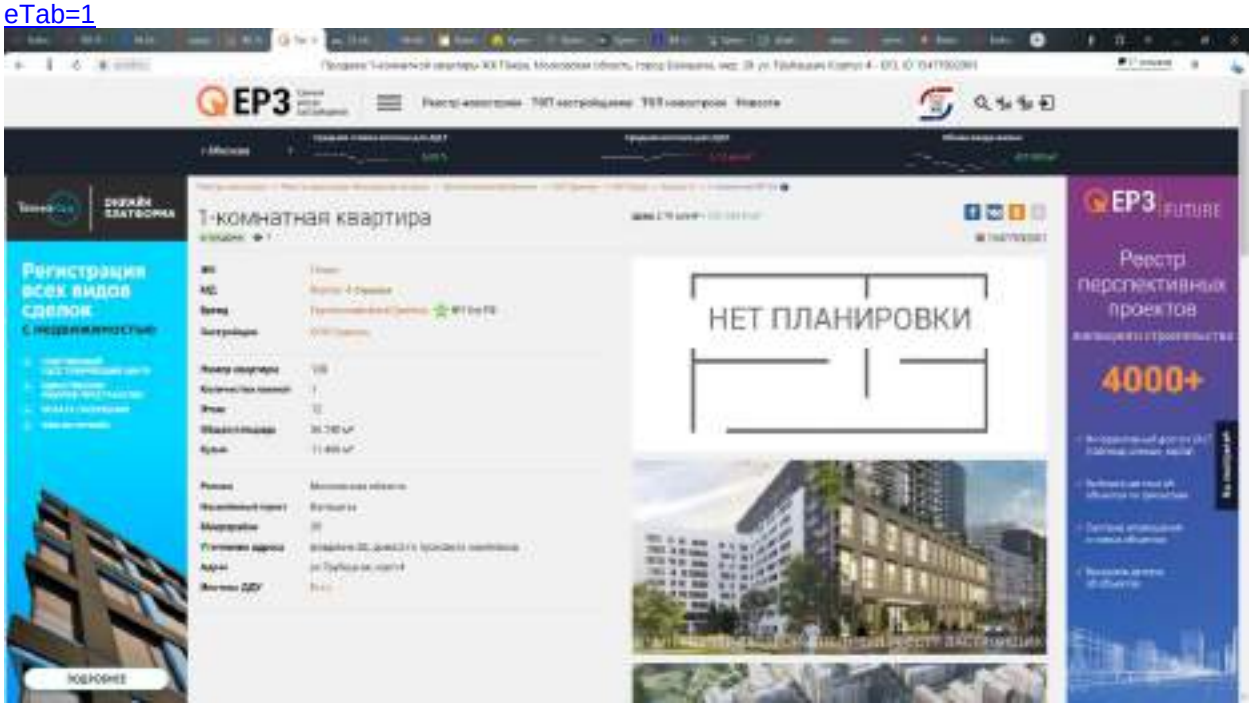
8. https://erzrf.ru/kvartiry/odnokomnatnaja-kvartira-v-zhk-pekhra-15477781001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=grooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



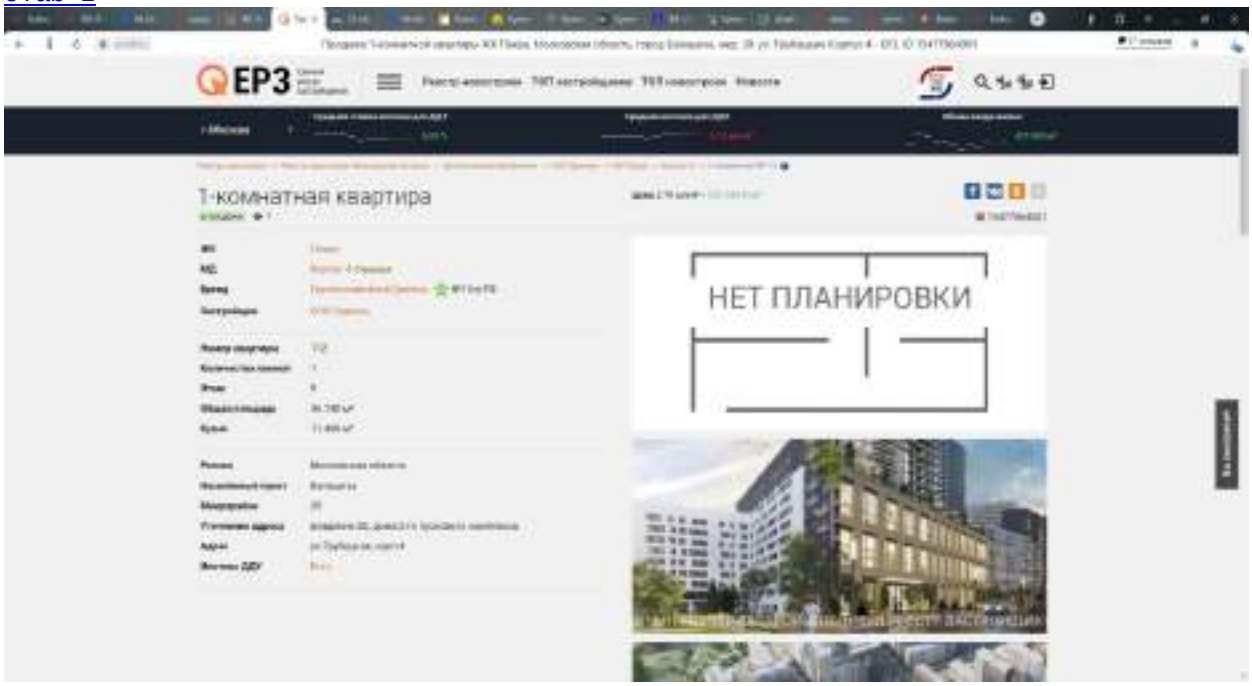
9. https://erzrf.ru/kvartiry/odnokomnatnaja-kvartira-v-zhk-pekhra-15477924001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



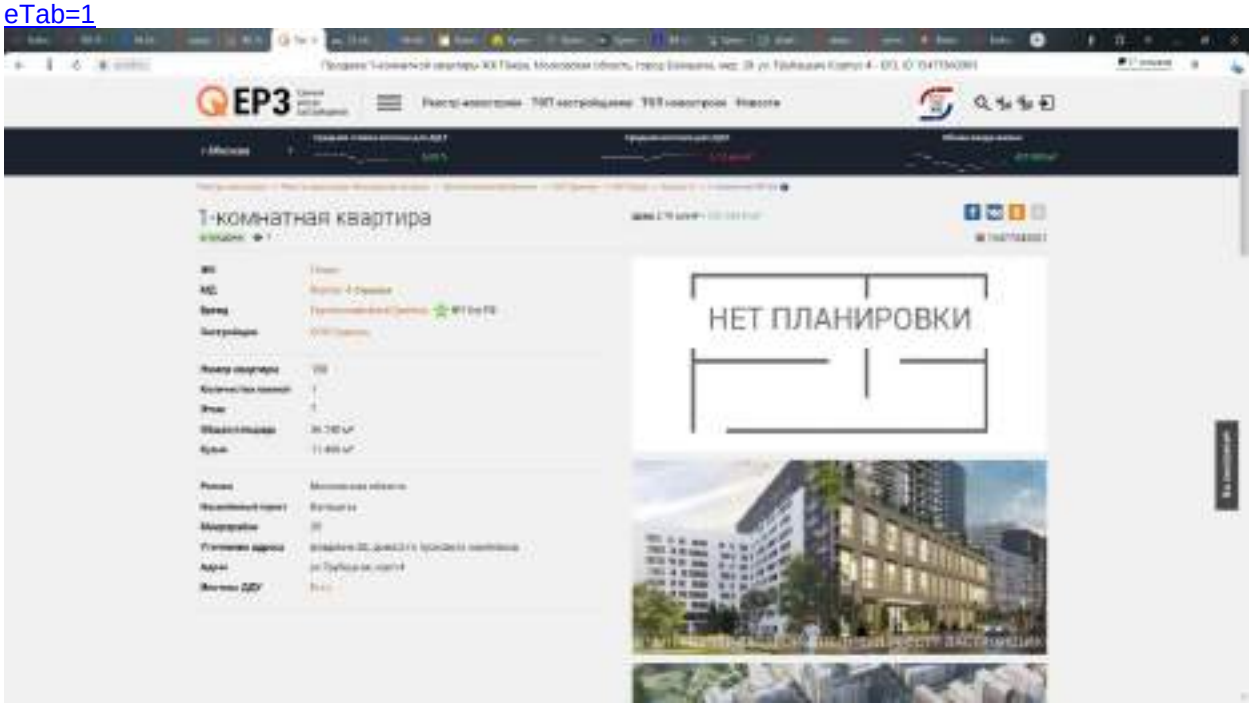
10. https://erzrf.ru/kvartiry/odnokomnatnaja-kvartira-v-zhk-pekhra-15477892001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



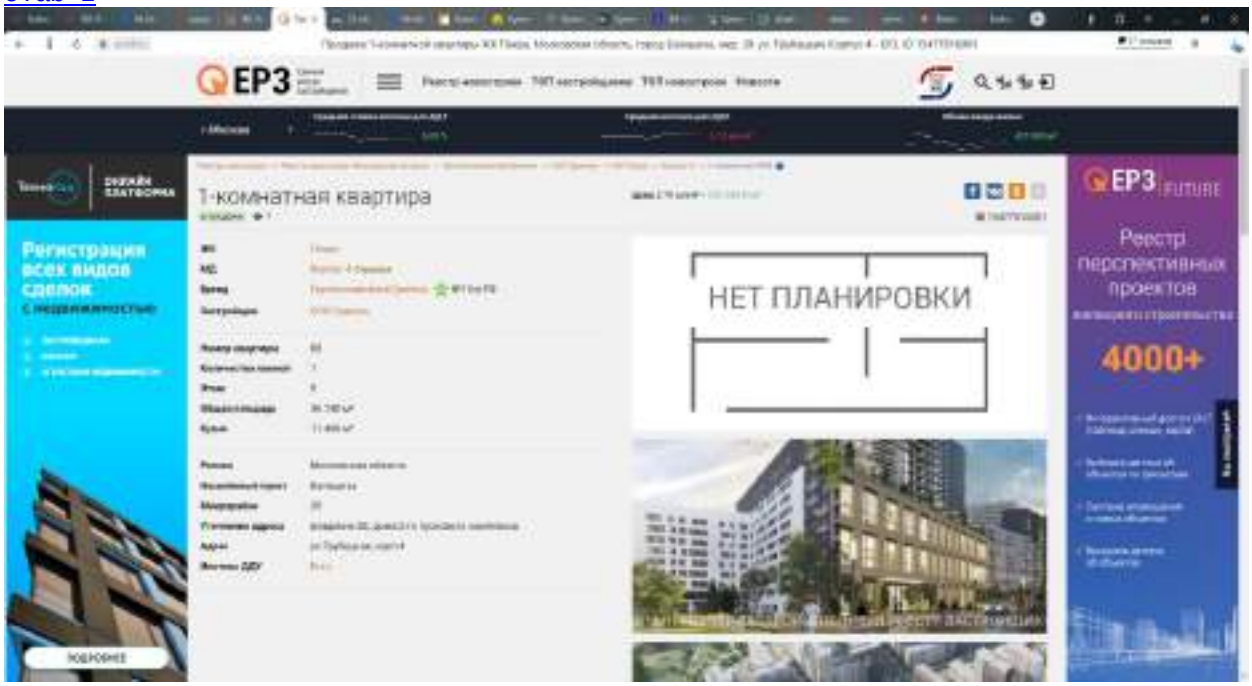
11. https://erzrf.ru/kvartiry/odnokomnatnaja-kvartira-v-zhk-pekhra-15477864001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=grooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



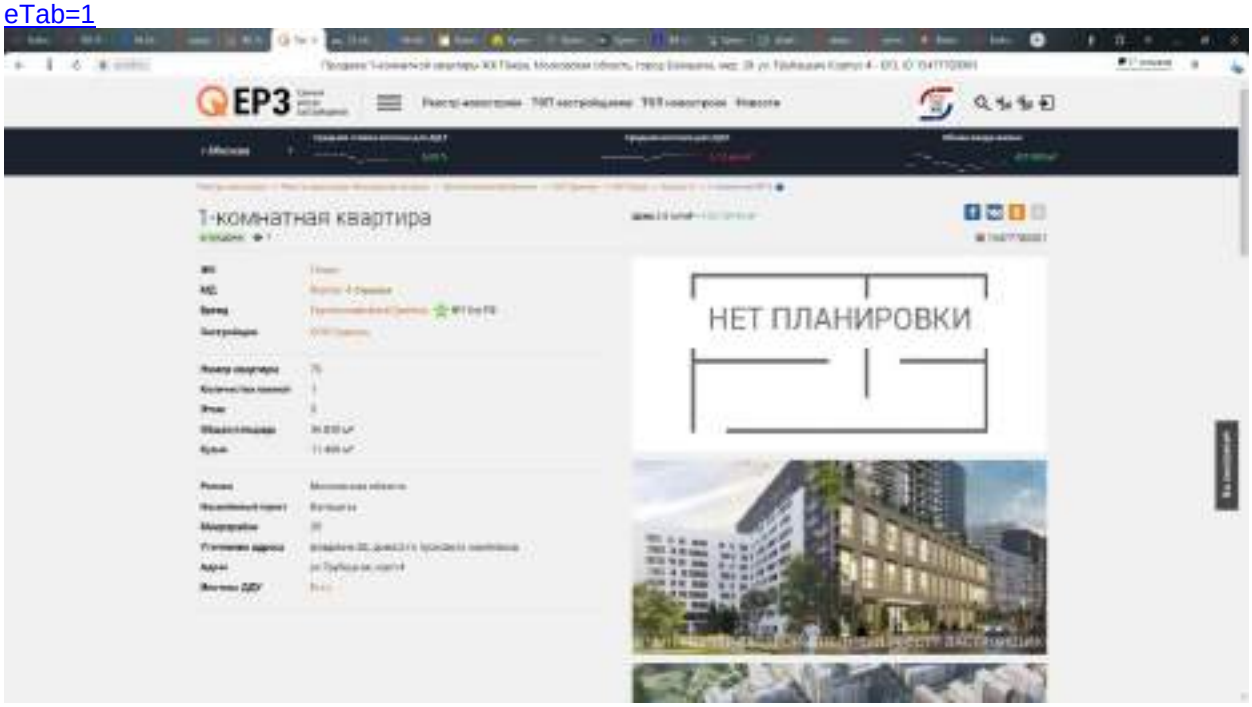
12. https://erzrf.ru/kvartiry/odnokomnatnaja-kvartira-v-zhk-pekhra-15477843001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=grooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



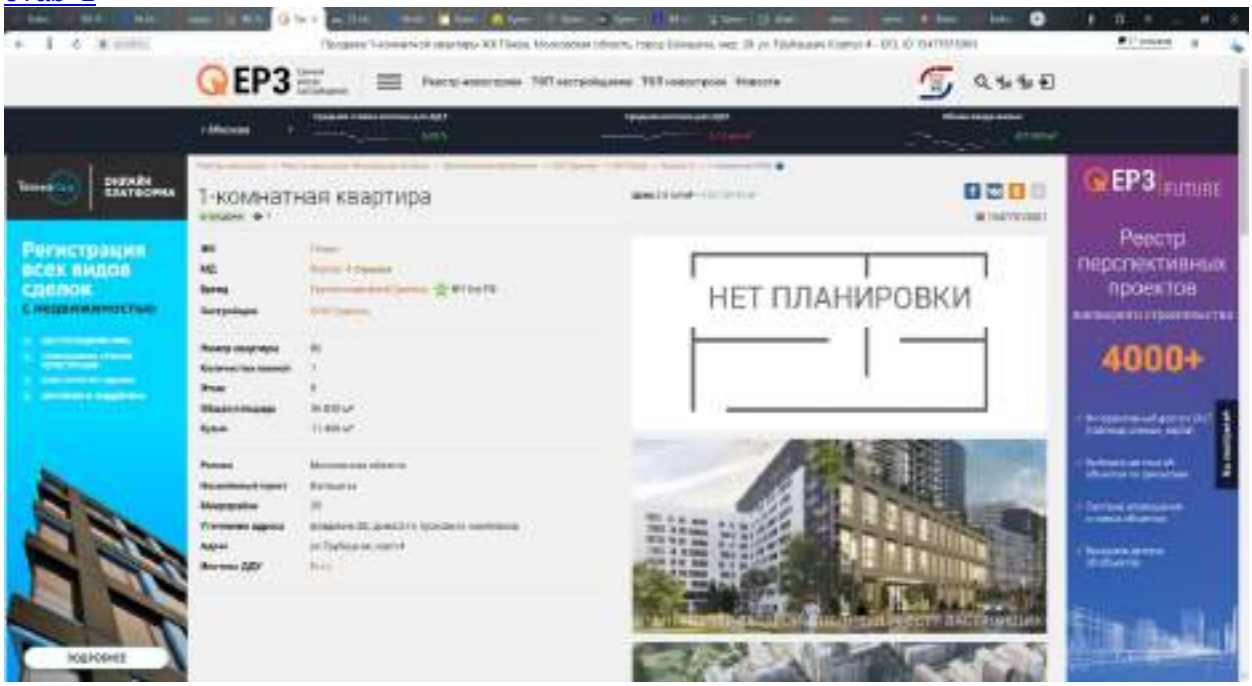
13. https://erzrf.ru/kvartiry/odnokomnatnaja-kvartira-v-zhk-pekhra-15477816001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



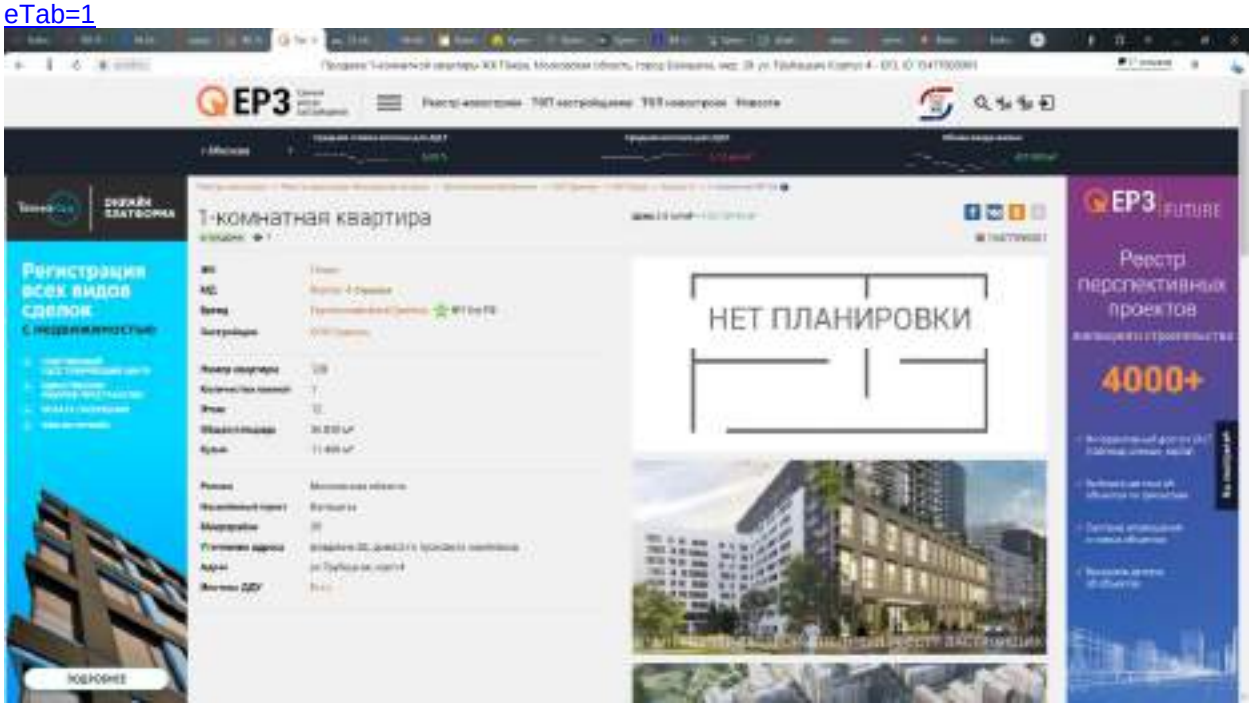
14. https://erzrf.ru/kvartiry/odnokomnatnaja-kvartira-v-zhk-pekhra-15477780001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



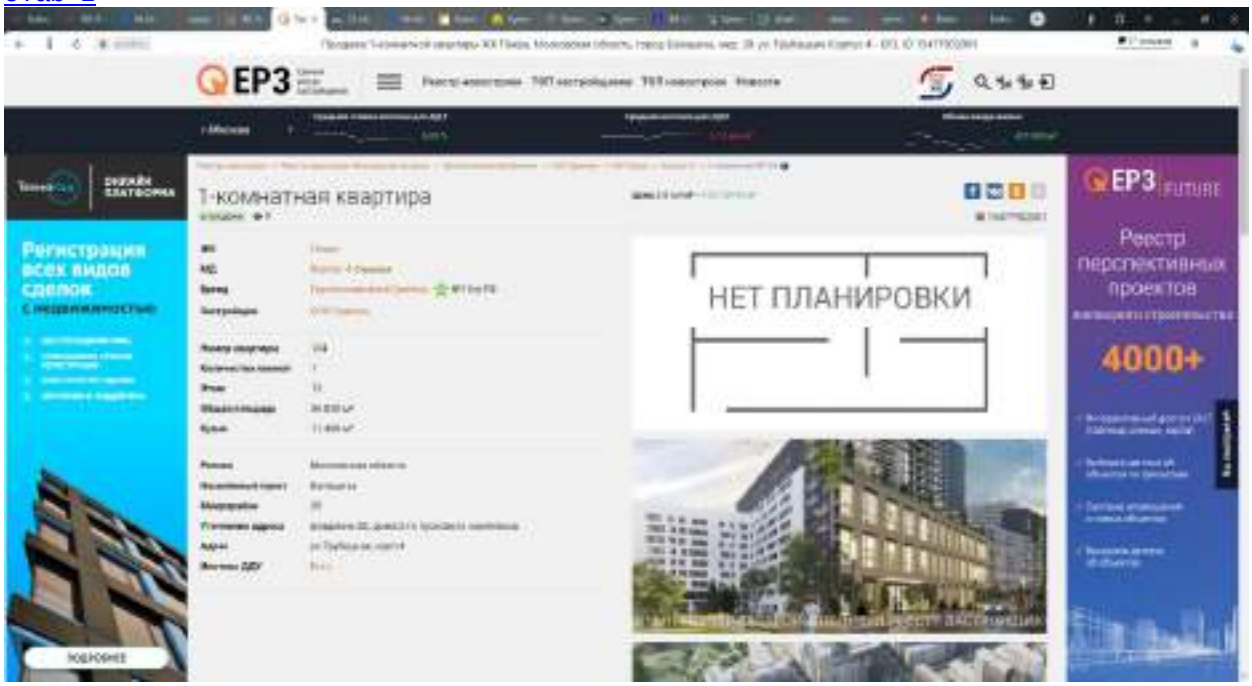
15. https://erzrf.ru/kvartiry/odnokomnatnaja-kvartira-v-zhk-pekhra-15477815001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



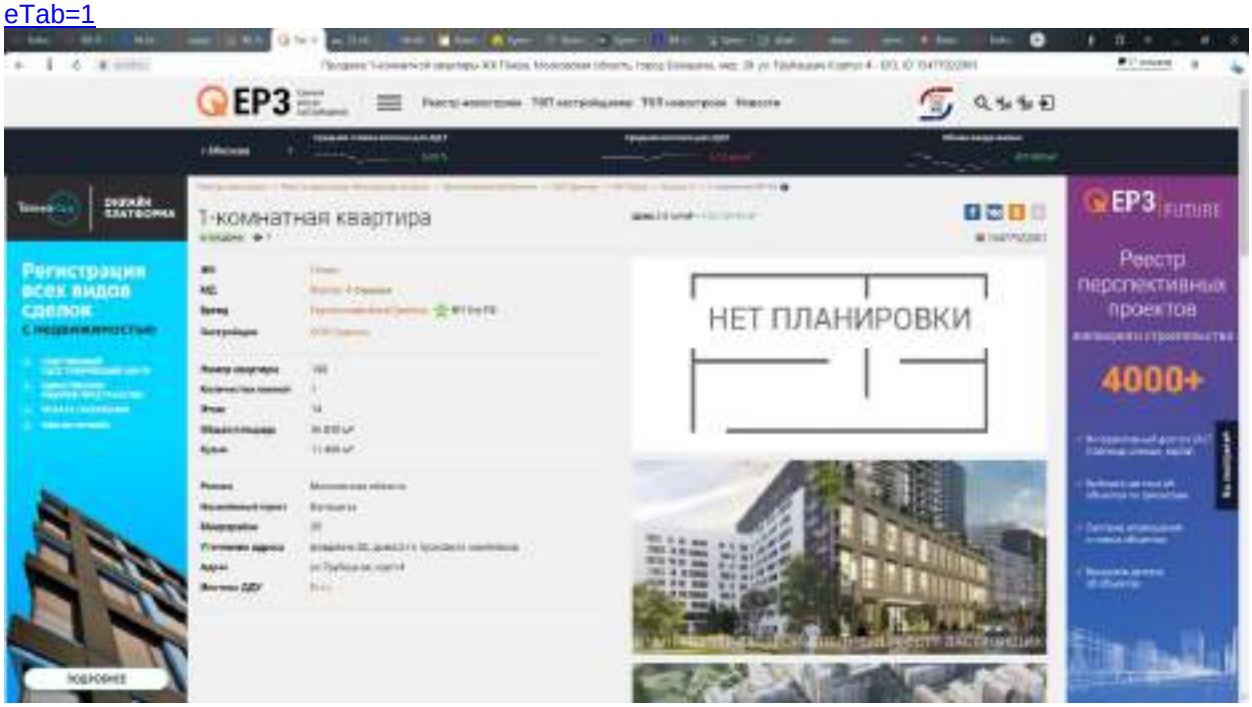
16. https://erzrf.ru/kvartiry/odnokomnatnaja-kvartira-v-zhk-pekhra-15477890001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



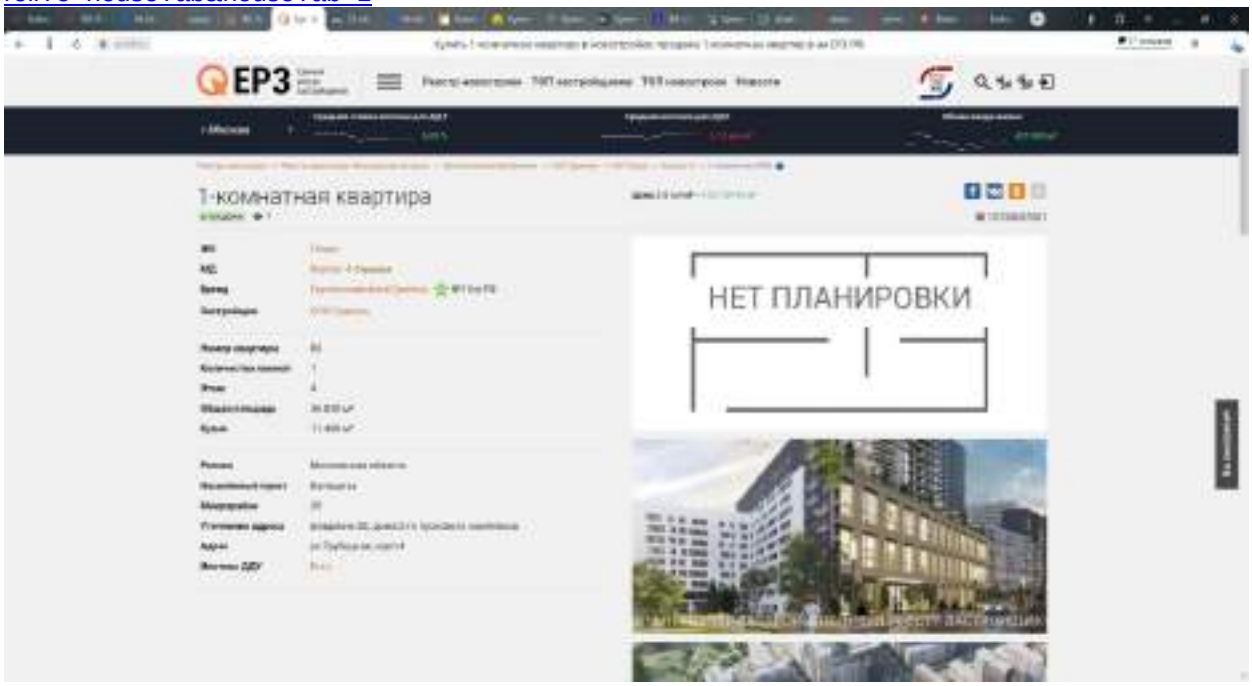
17. https://erzrf.ru/kvartiry/odnokomnatnaja-kvartira-v-zhk-pekhra-15477902001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



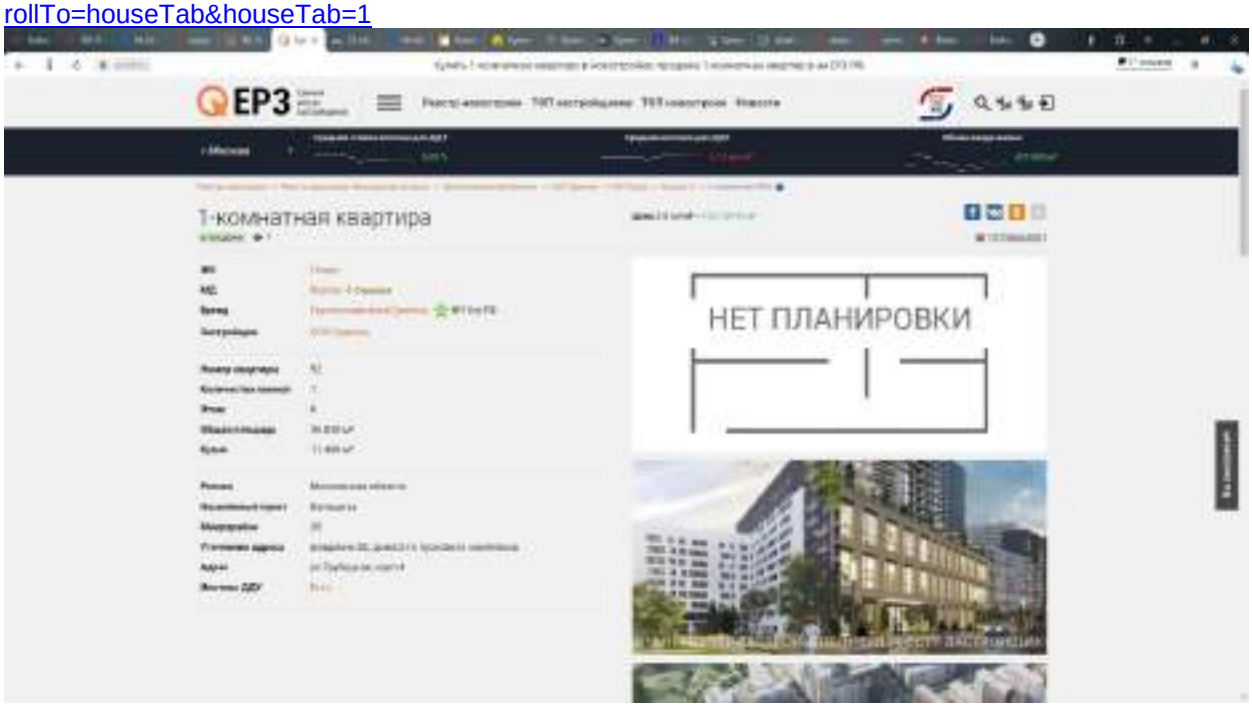
18. https://erzrf.ru/kvartiry/odnokomnatnaja-kvartira-v-zhk-pekhra-15477922001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1



19.
https://erzrf.ru/kvartiry/15730657001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

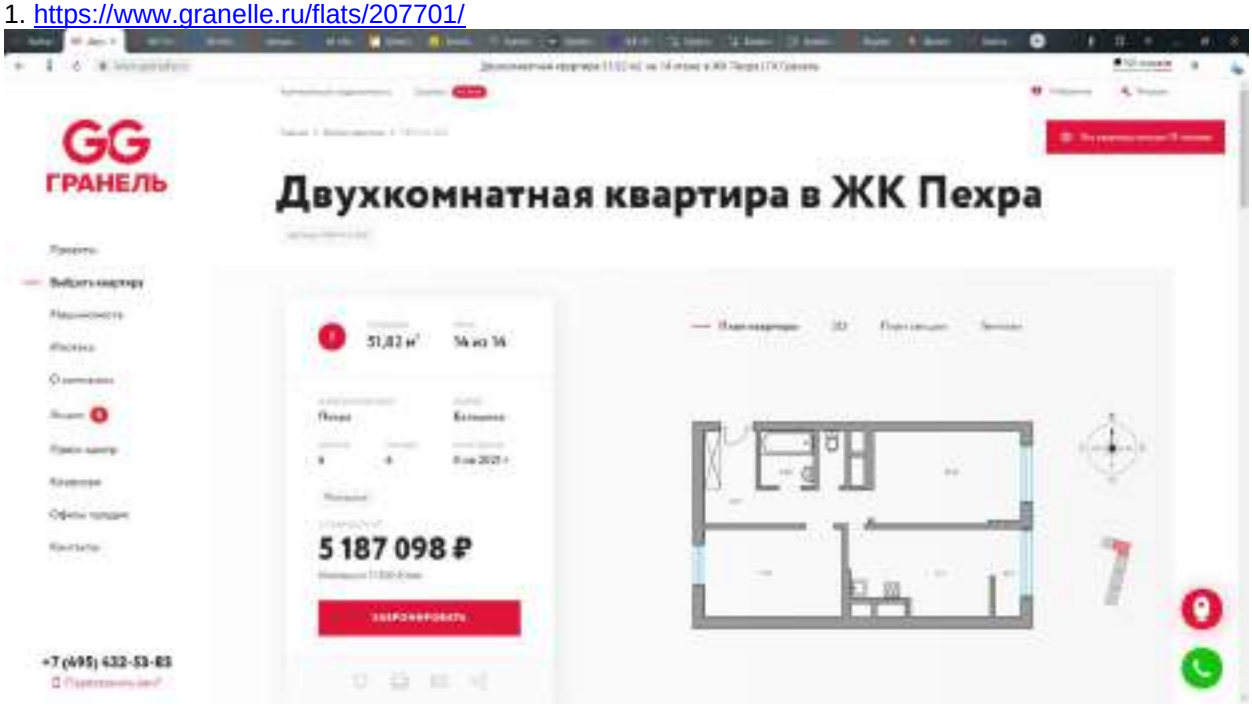


20.
https://erzrf.ru/kvartiry/15730663001?region=Московская%20область&regionKey=143449001&costType=0&sortType=qrooms&objectTab=4&gkTab=6&gkId=8357785001&buildObjectId=9358180001&accOpen=true&scrollTo=houseTab&houseTab=1

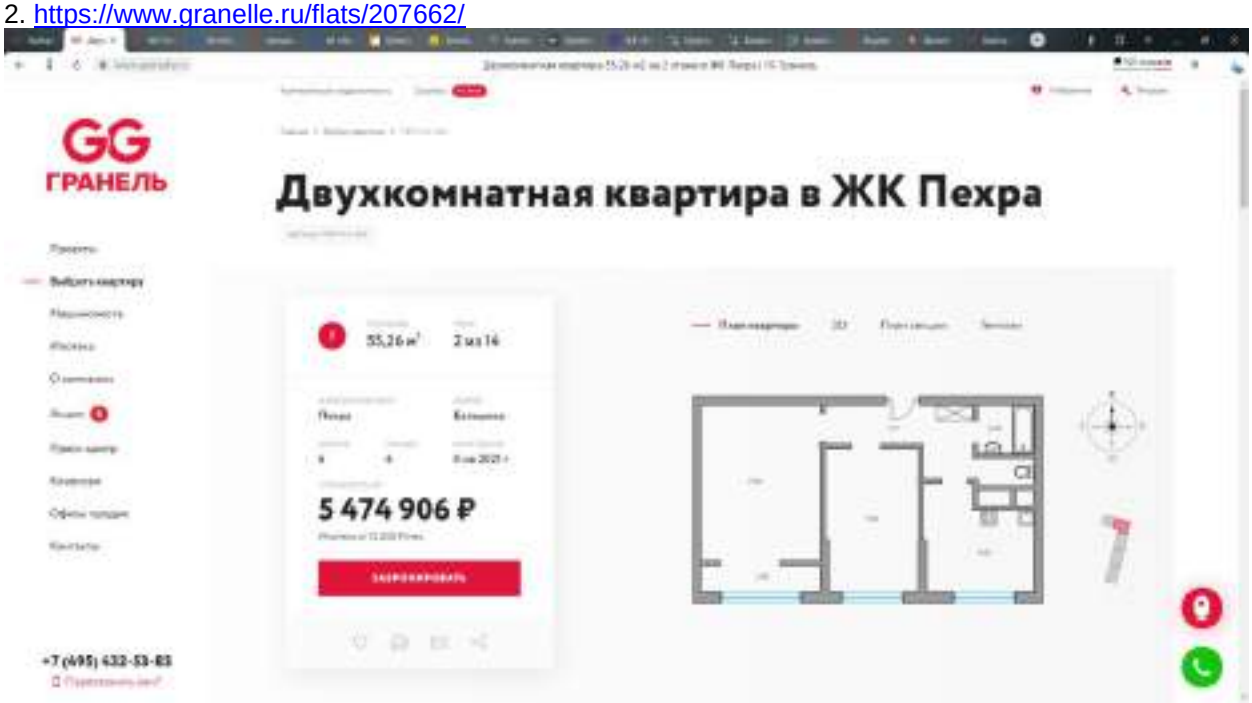


2-х комнатные квартиры

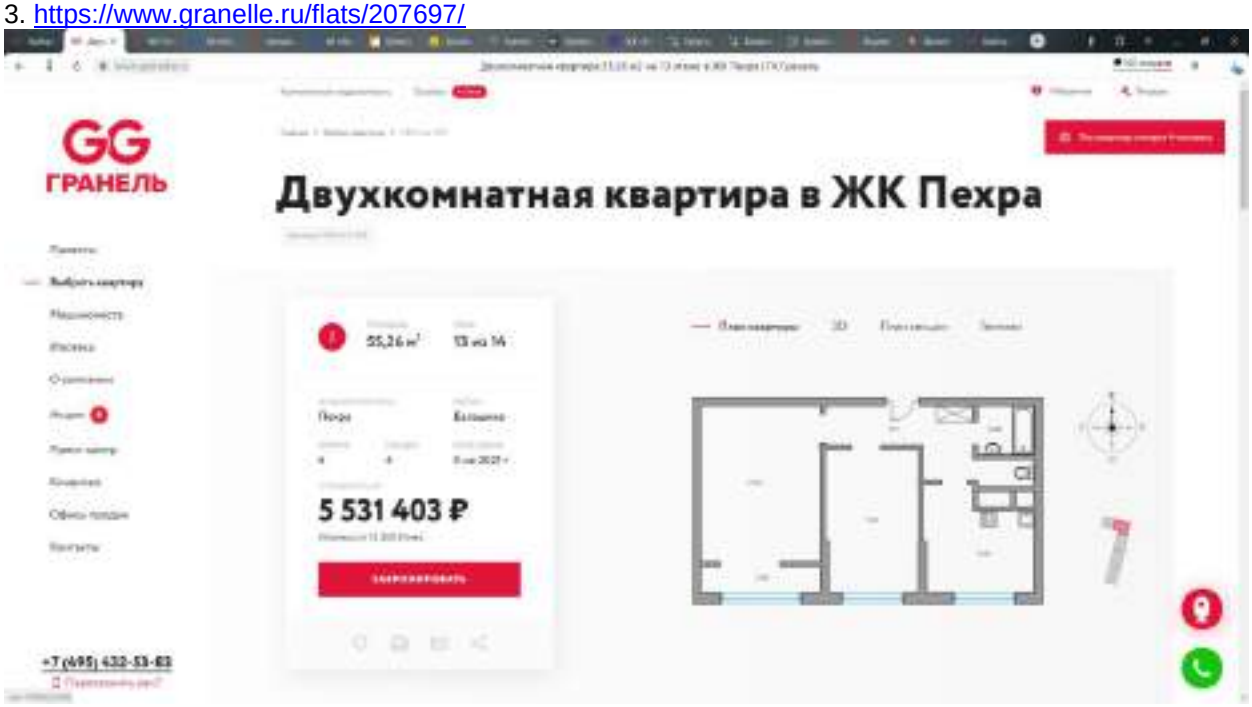
1. https://www.granelle.ru/flats/207701/



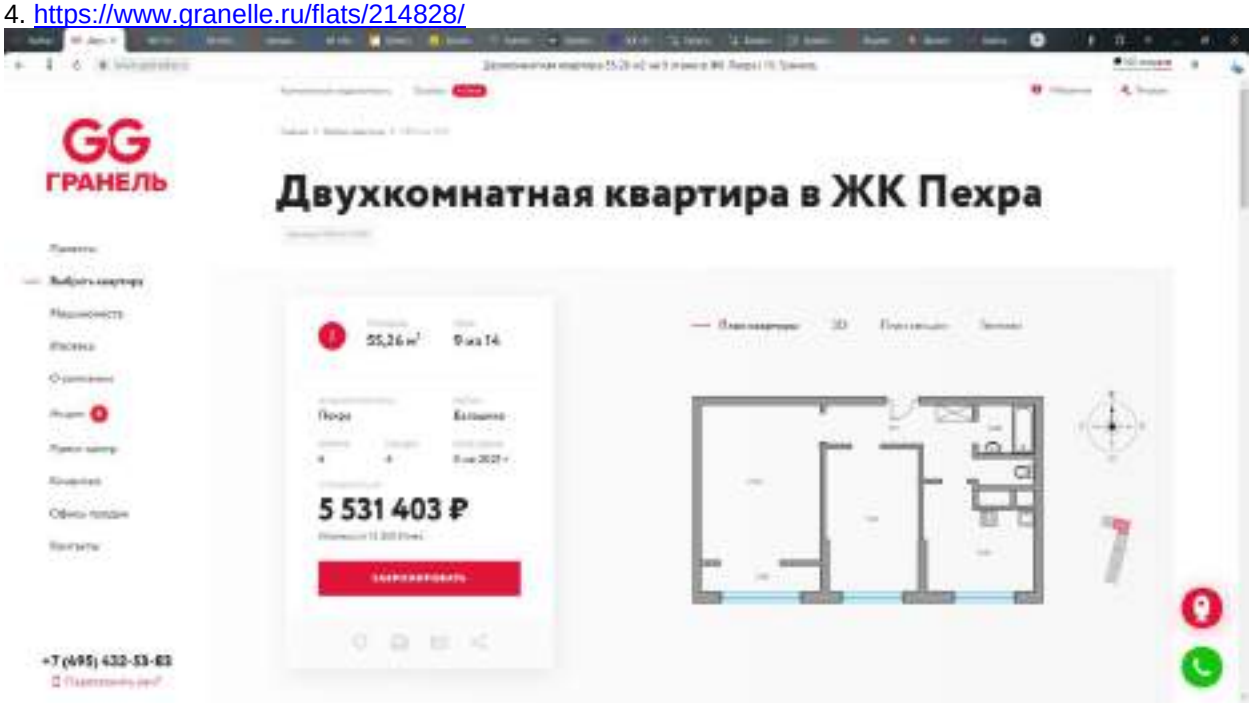
2. https://www.granelle.ru/flats/207662/



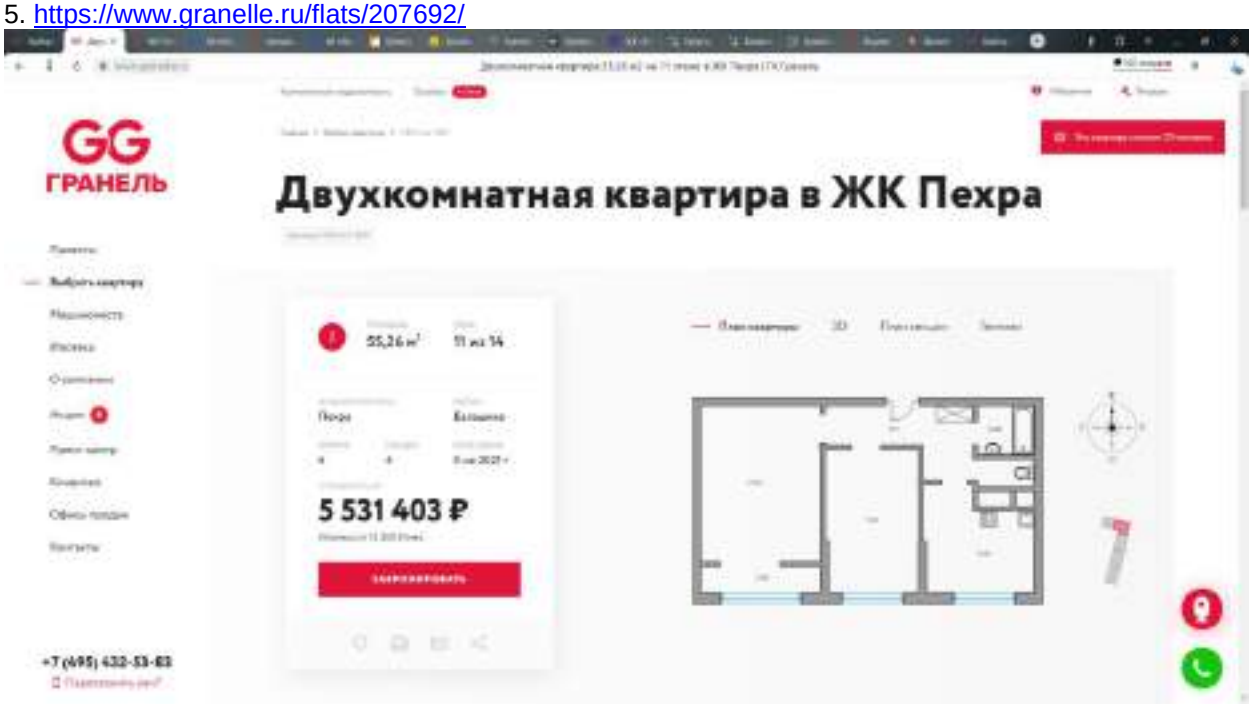
3. https://www.granelle.ru/flats/207697/



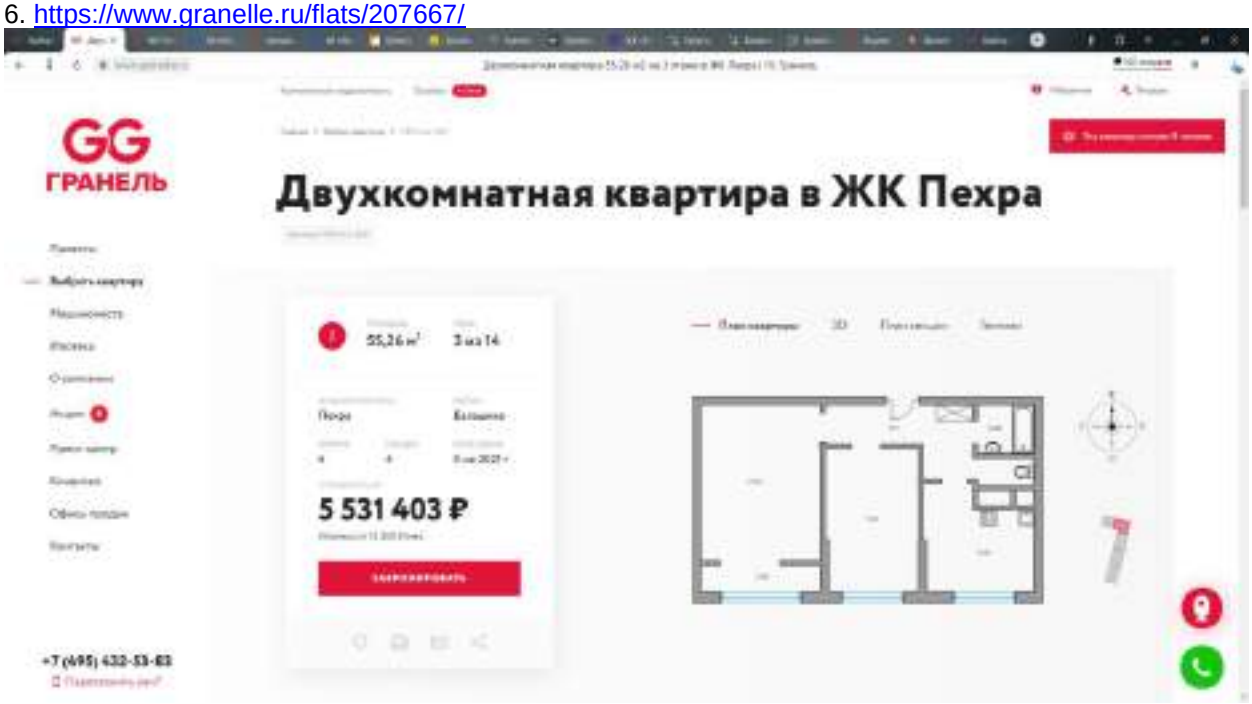
4. https://www.granelle.ru/flats/214828/



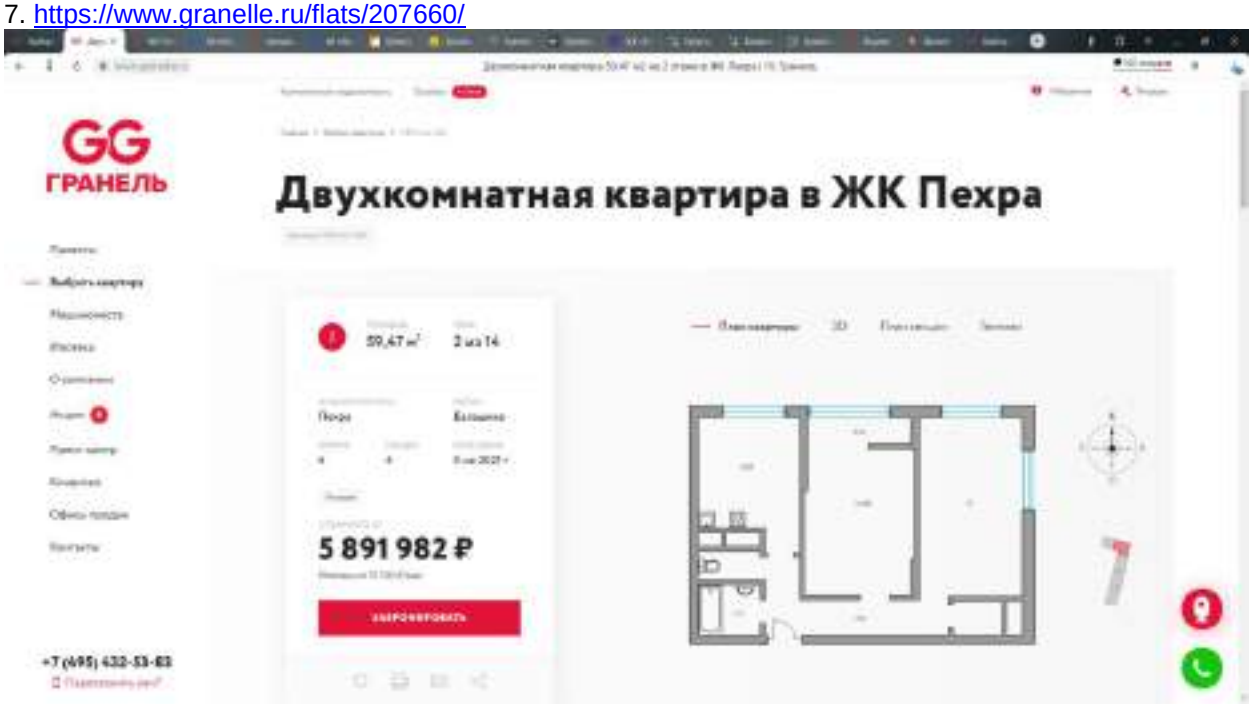
5. https://www.granelle.ru/flats/207692/



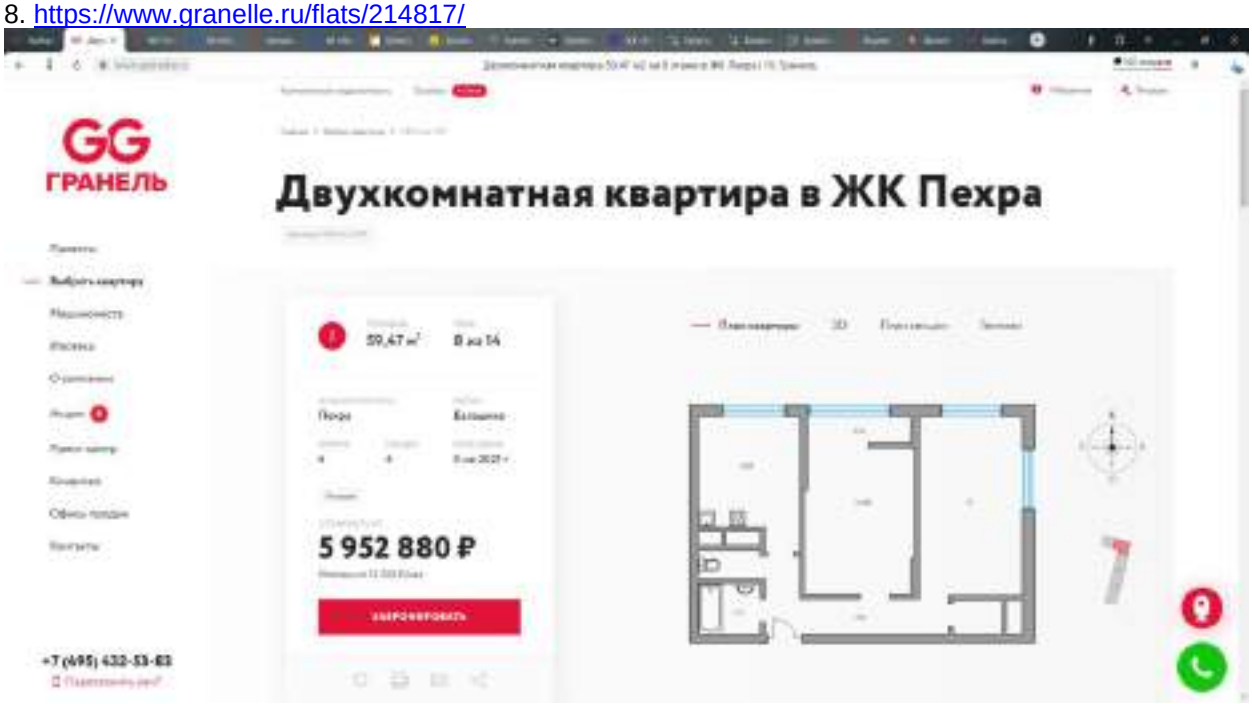
6. https://www.granelle.ru/flats/207667/



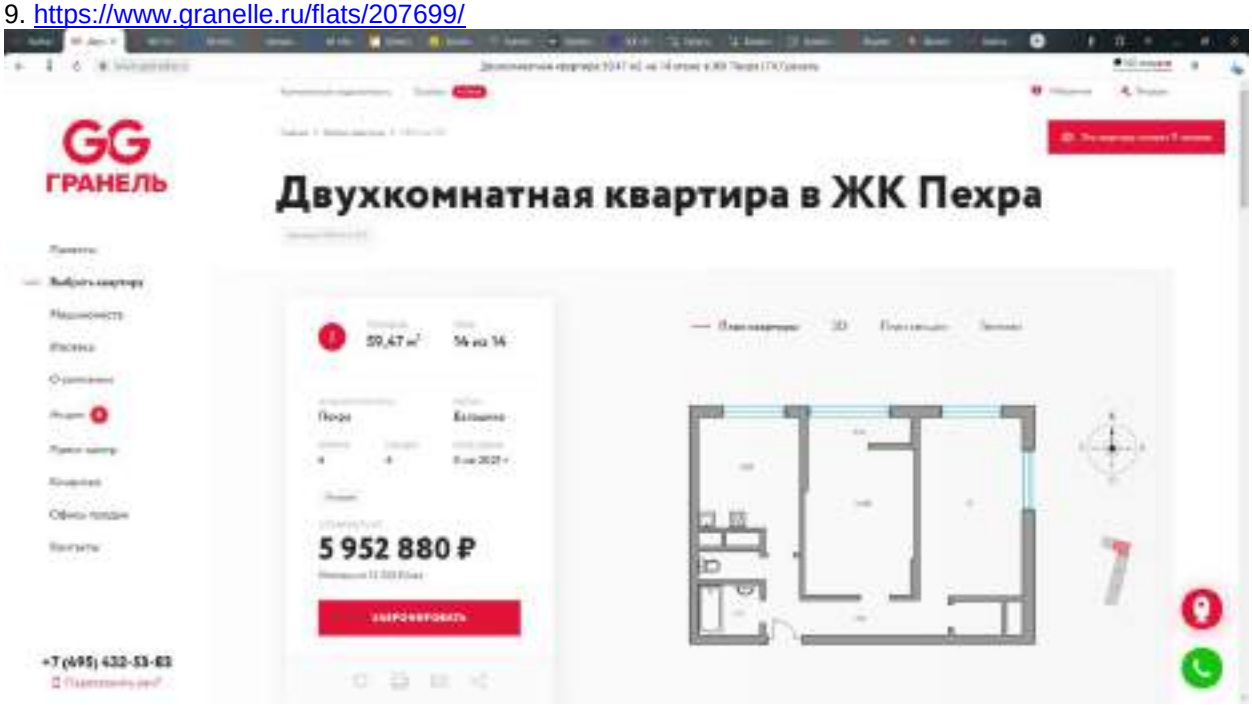
7. https://www.granelle.ru/flats/207660/



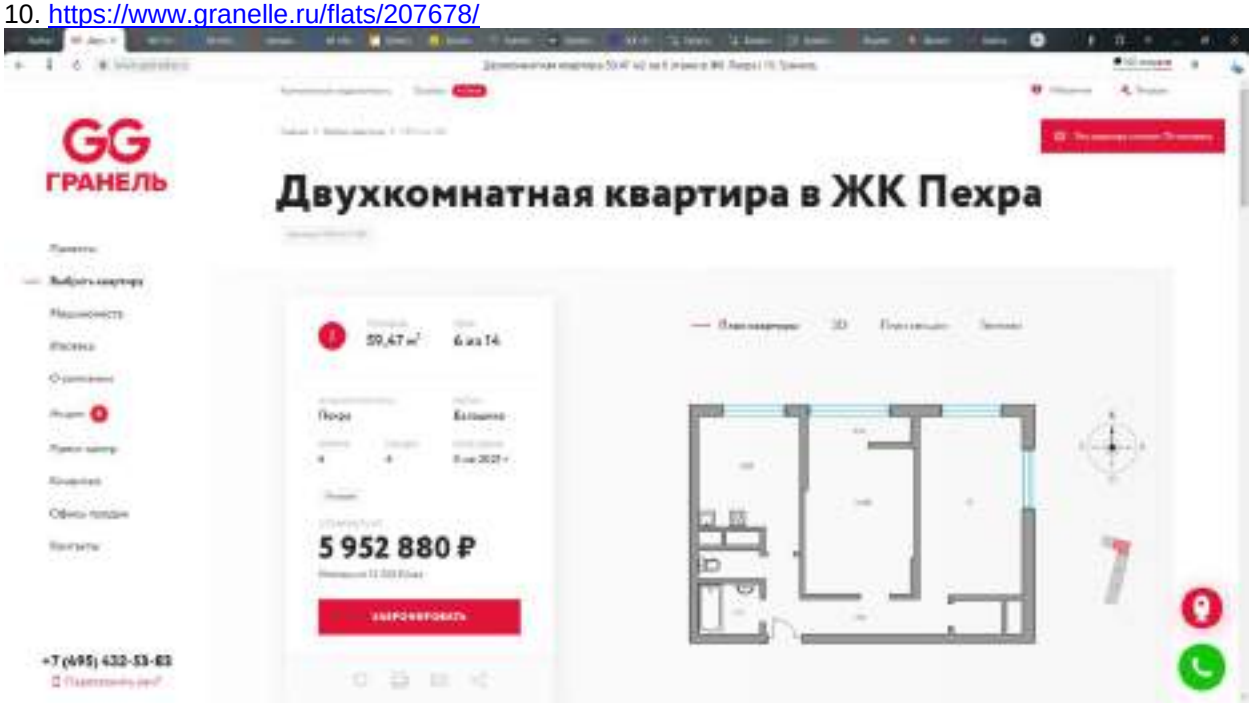
8. https://www.granelle.ru/flats/214817/



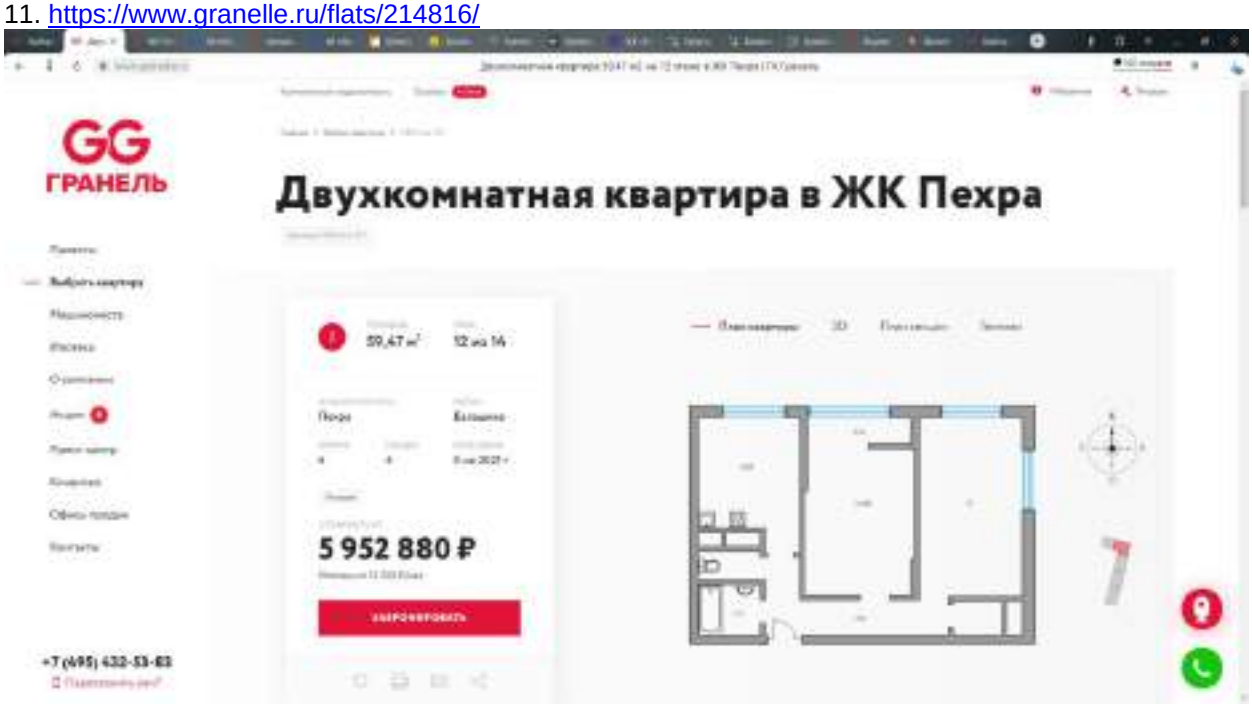
9. https://www.granelle.ru/flats/207699/



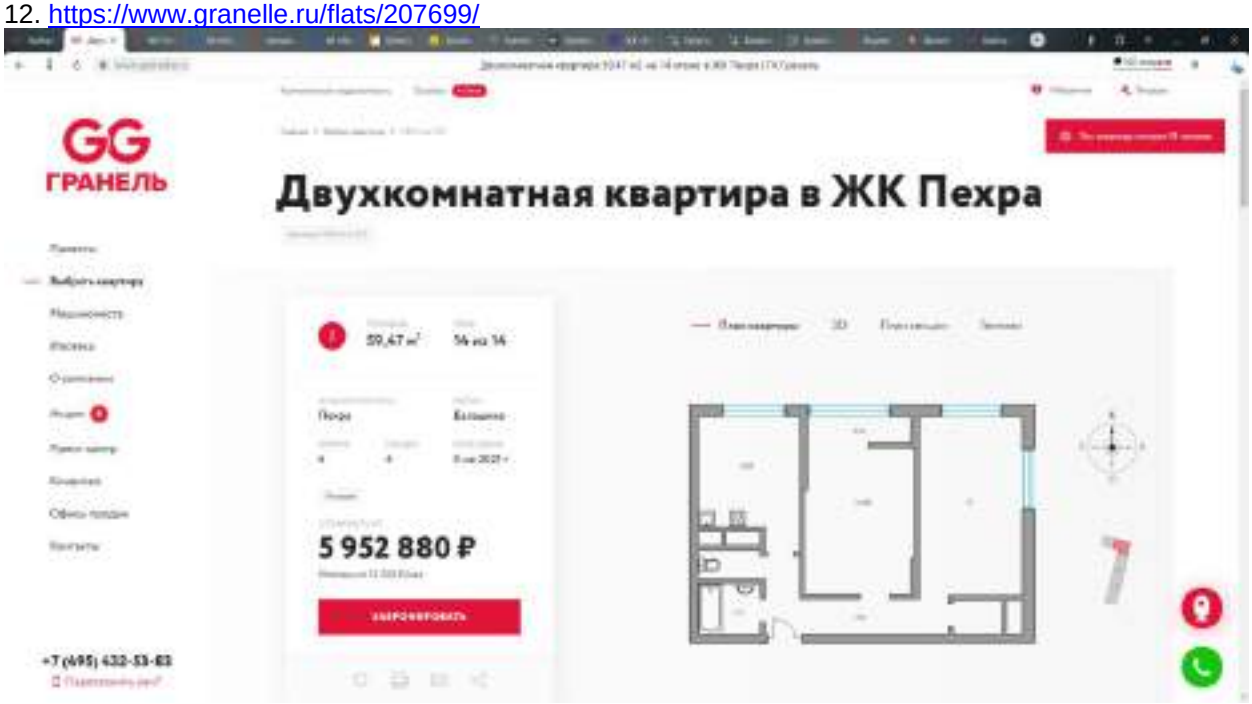
10. https://www.granelle.ru/flats/207678/



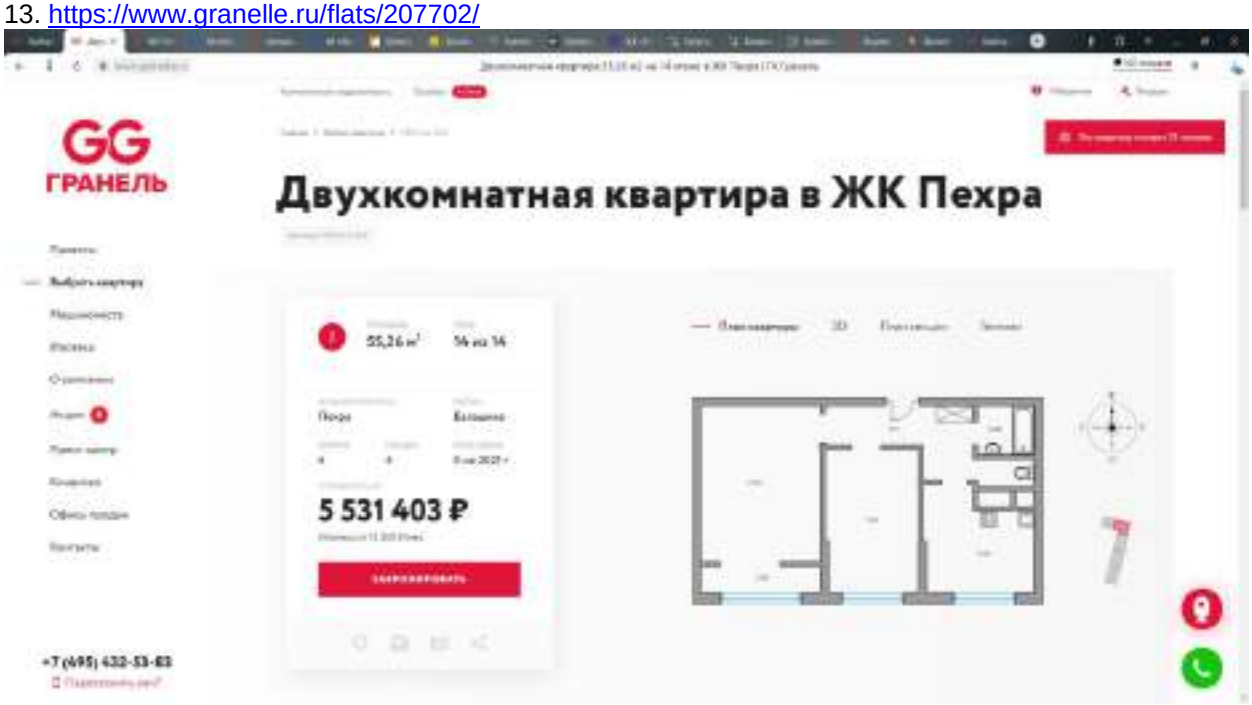
11. https://www.granelle.ru/flats/214816/



12. https://www.granelle.ru/flats/207699/

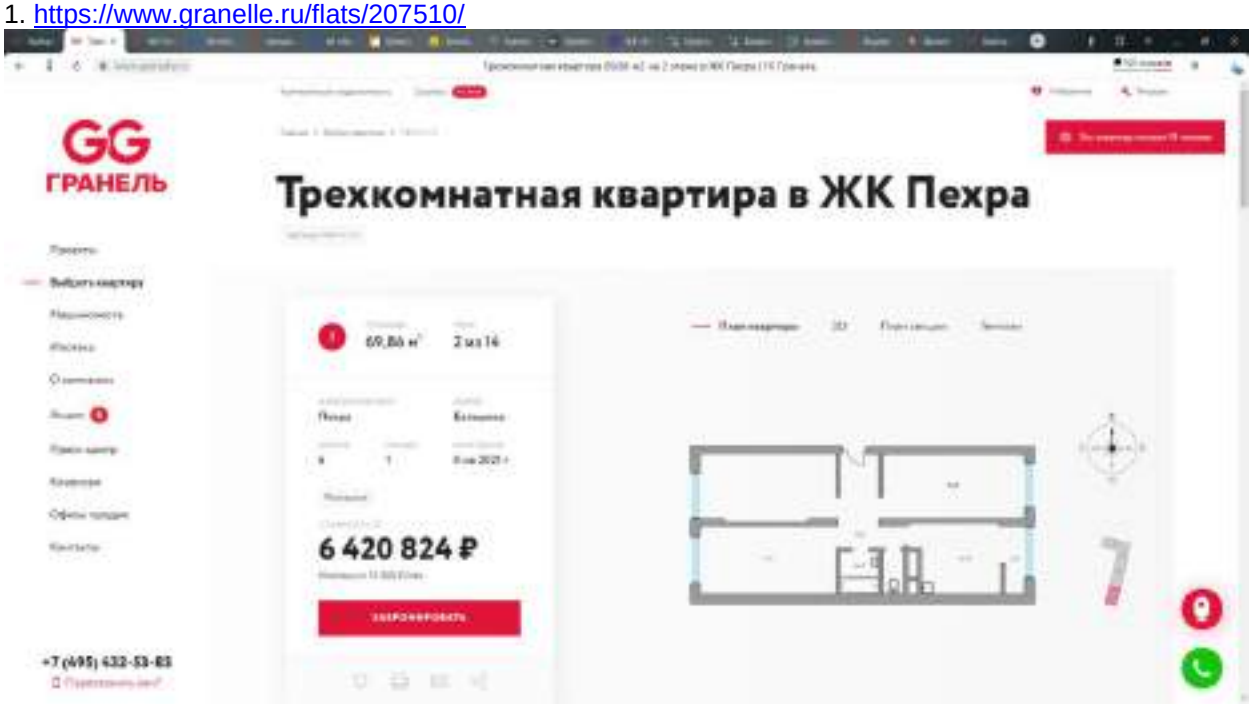


13. https://www.granelle.ru/flats/207702/

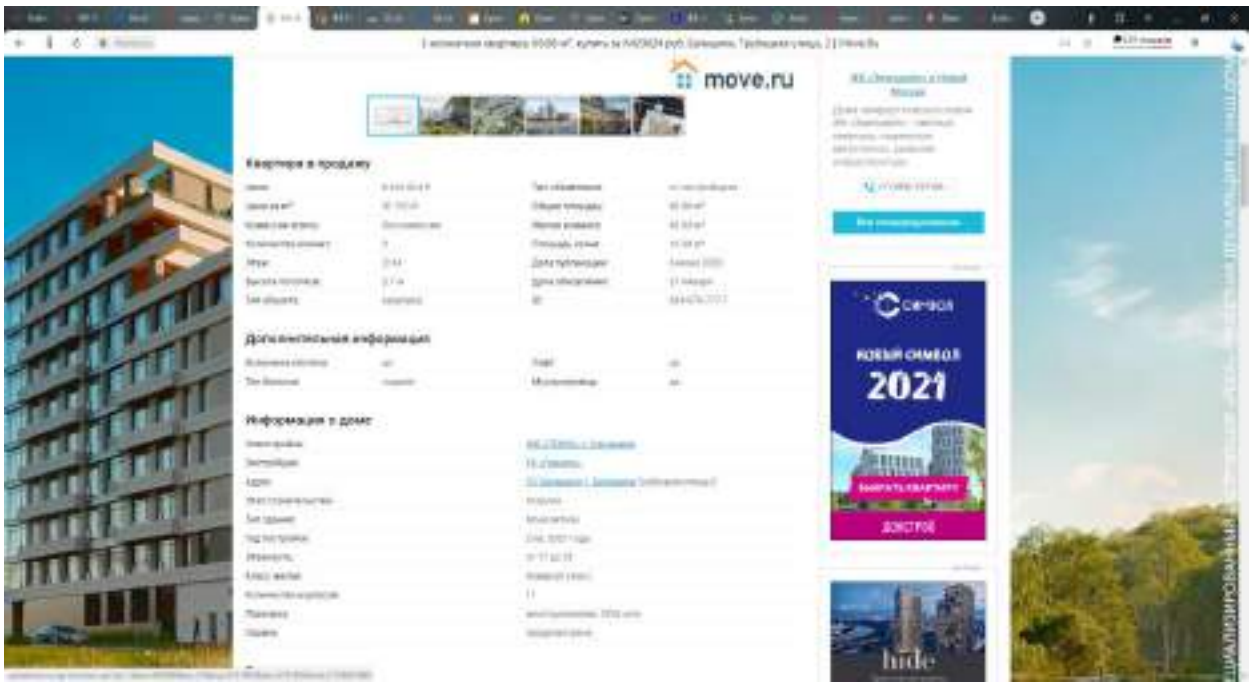


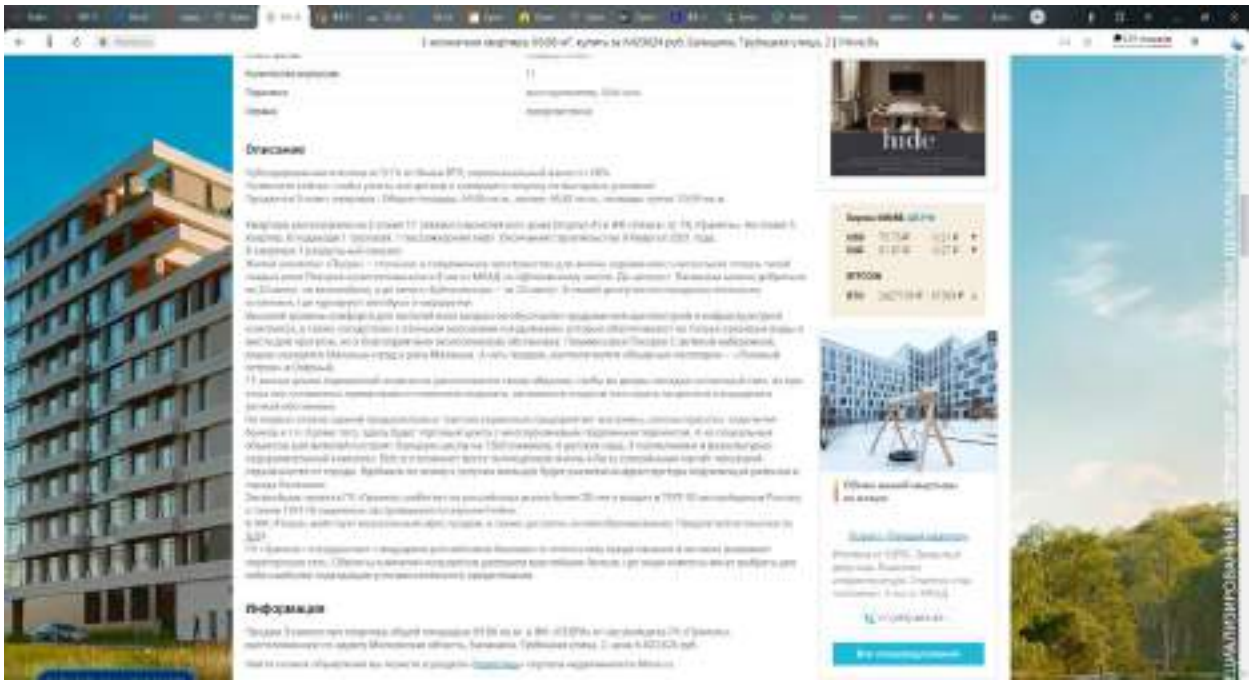
3-х комнатные квартиры

1. https://www.granelle.ru/flats/207510/

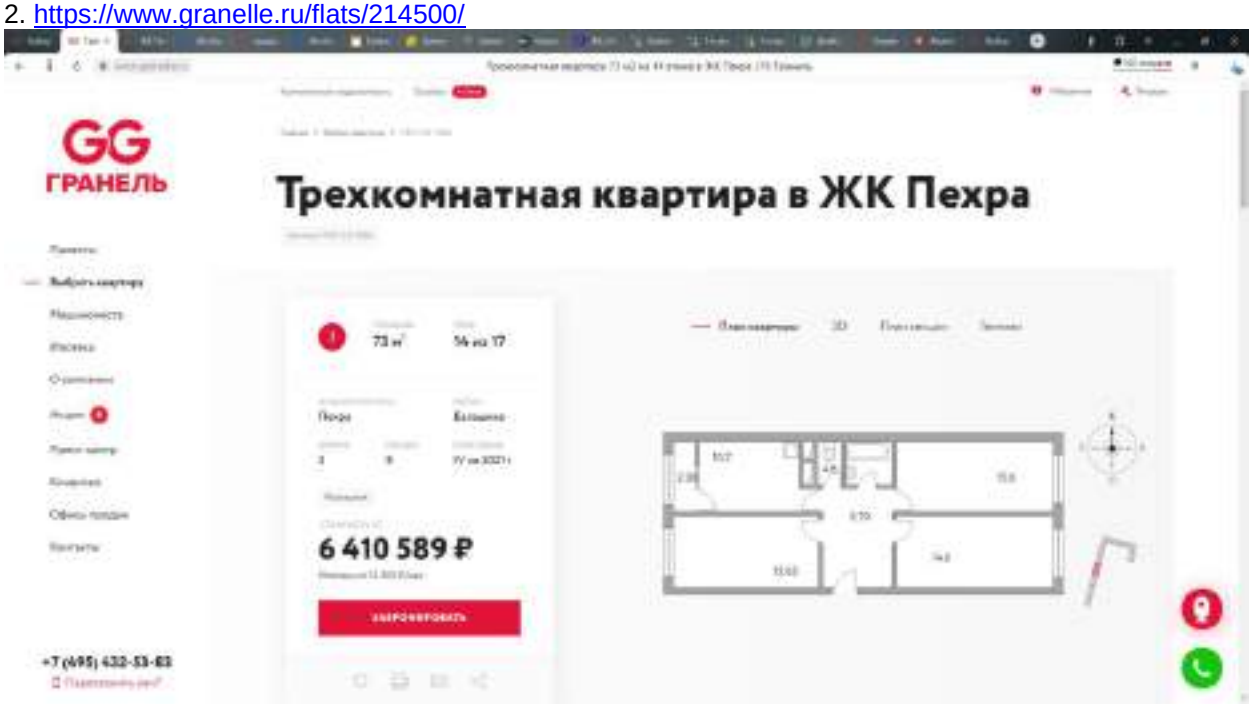


https://move.ru/objects/prodaetsya_3-k_kvartira_6986_kvm_v_jk_pehra_6840797777/

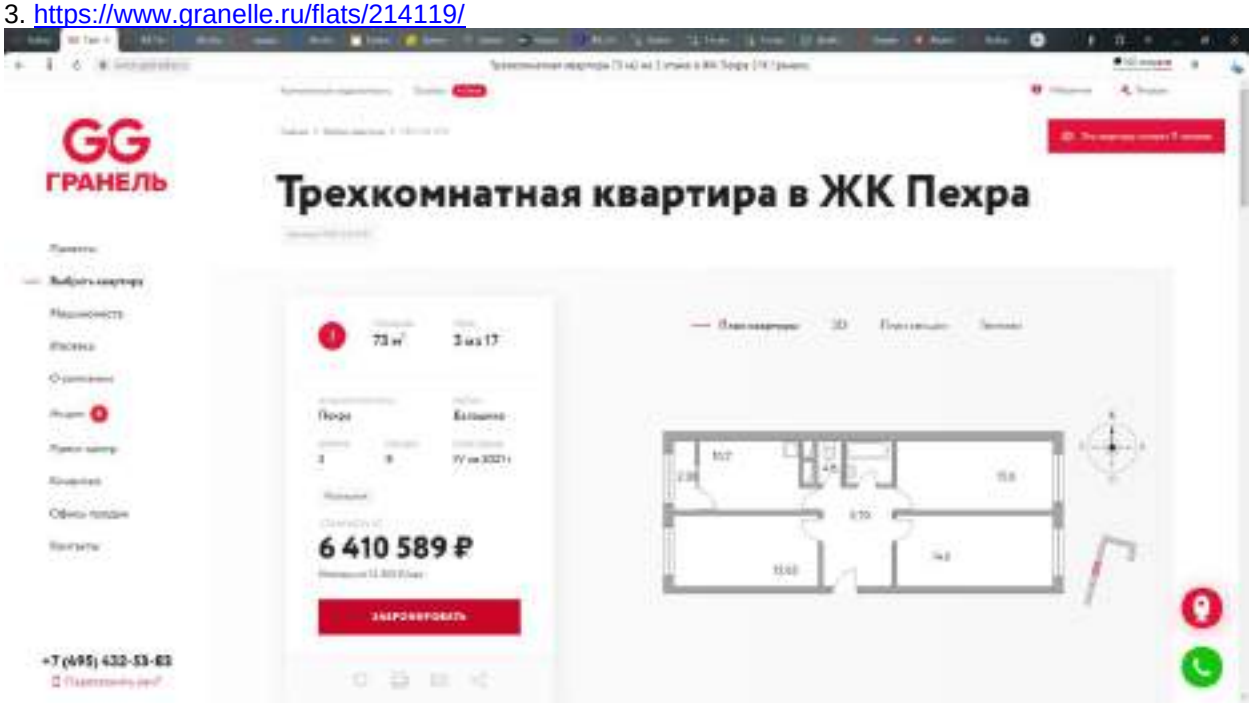



Описание
Информация

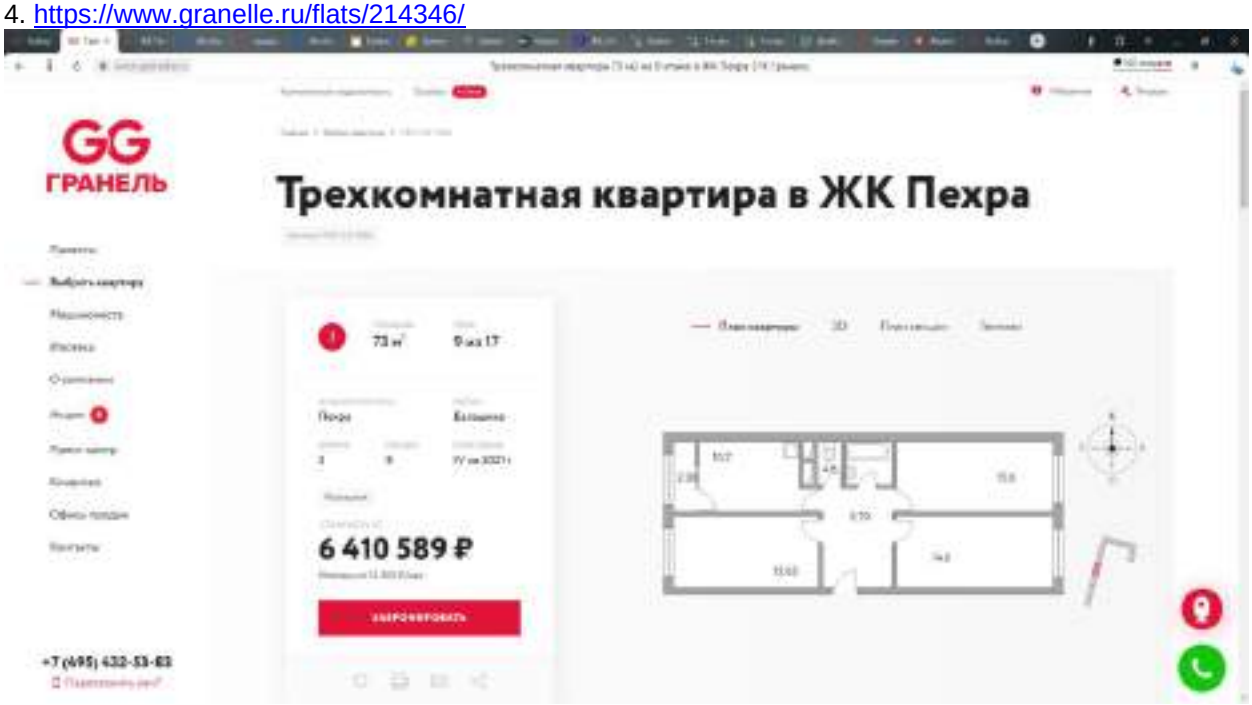
2. https://www.granelle.ru/flats/214500/



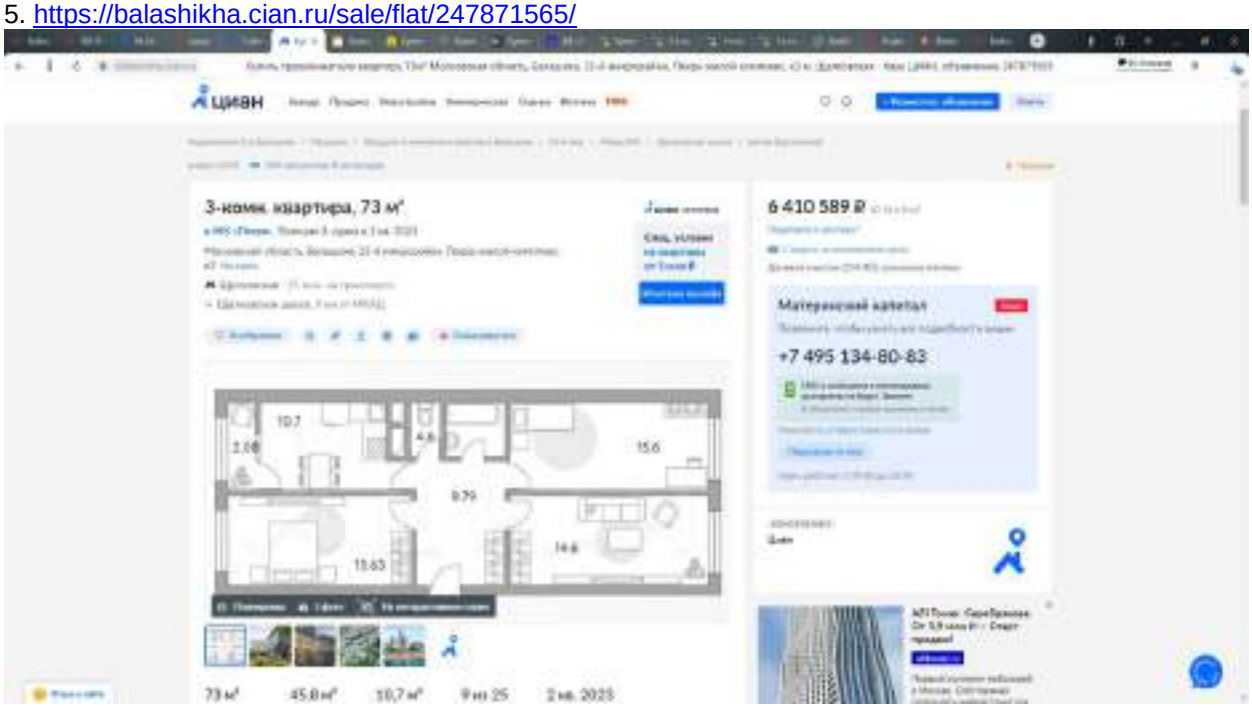
3. https://www.granelle.ru/flats/214119/

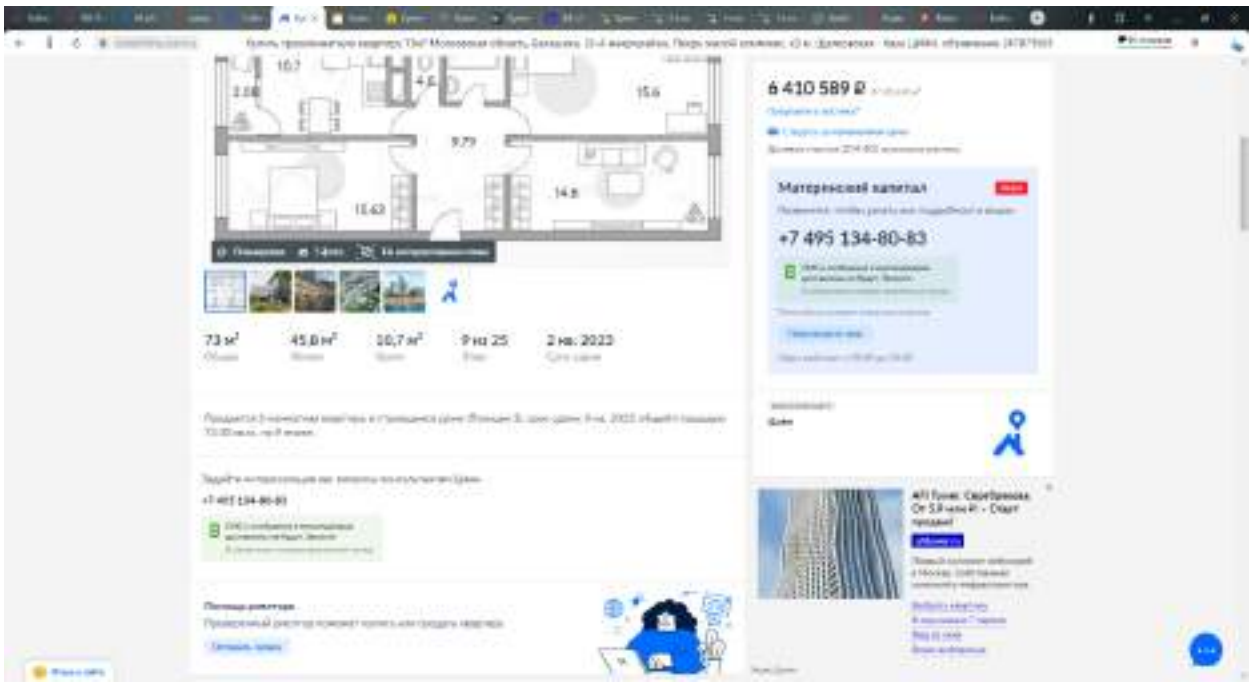


4. https://www.granelle.ru/flats/214346/

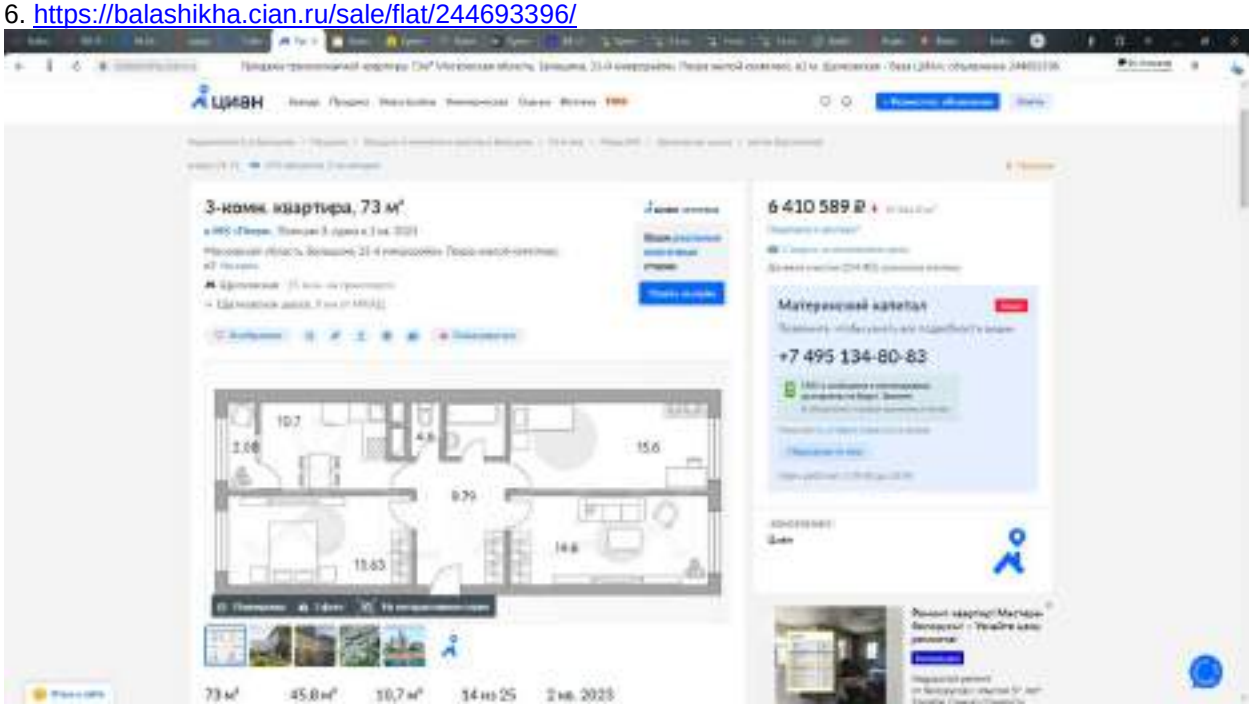


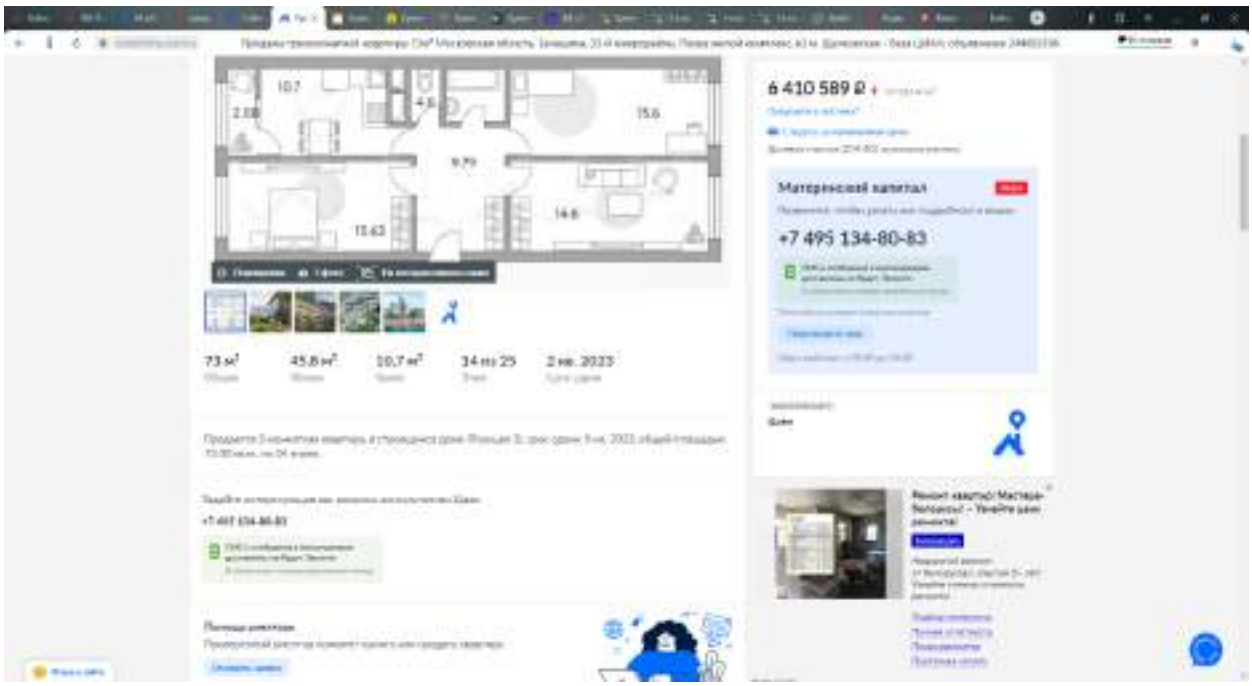
5. https://balashikha.cian.ru/sale/flat/247871565/



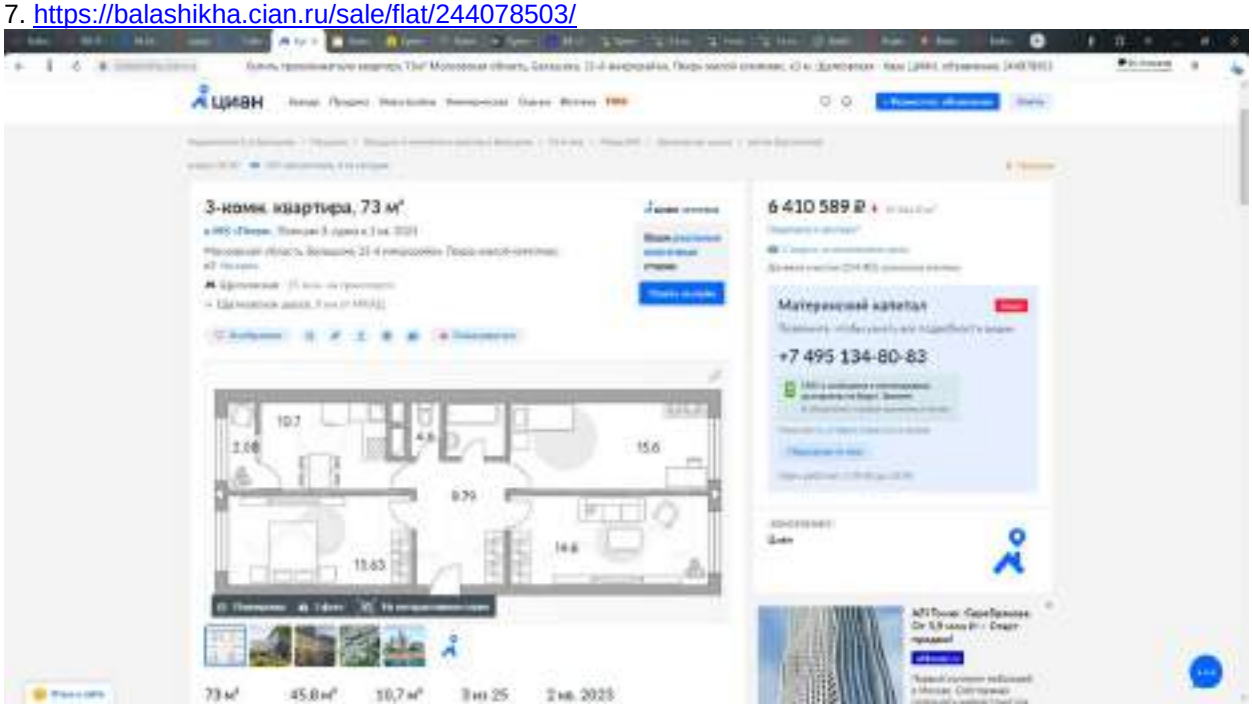


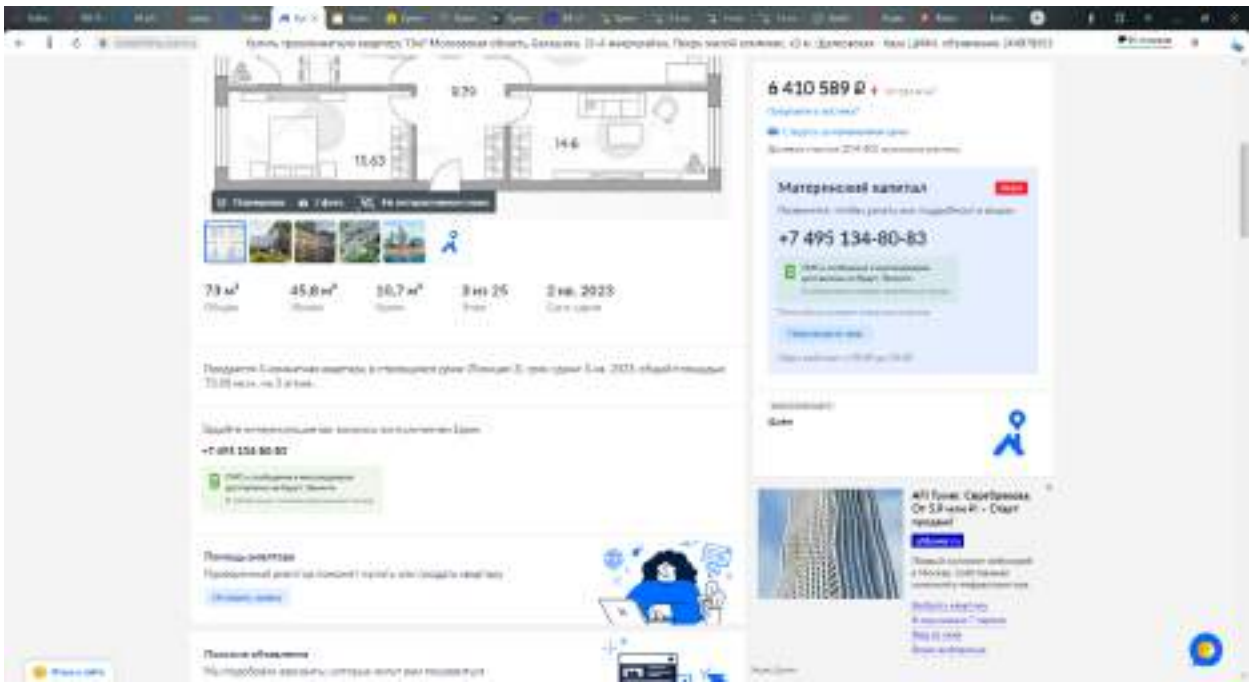
6. https://balashikha.cian.ru/sale/flat/244693396/





7. https://balashikha.cian.ru/sale/flat/244078503/





ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

2	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	**Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилые дома 2-го пускового комплекса № 3, № 4 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения**
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	**ООО «Негосударственная Экспертиза Московской Области»**
	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	**№50-2-1-3-0015-18 от 19.06.2018**
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	**50:15:0040602:300, 50:15:0040602:304, 50:15:0040602:306**
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	**50:15:0040602**
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	
3.1	Сведения о градостроительном плане земельного участка	**№RU50340000-MSK000944, дата выдачи 05.03.2018**
3.2	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	**Утверждены распоряжением министерства строительного комплекса Московской области от 02.02.2017 № П01/283**
3.3	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ сохранения объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	**ООО «ЛАЙМ КОНСТРАКШН», ООО «Гранель»**
4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:	
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав	

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Кому: Общество с ограниченной ответственностью "Гранель"
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество – для граждан, полное наименование организации – для юридических лиц))

141008, Московская область, г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д. 9, пом. I, комн. 4, info@granelle.com
(почтовый индекс и адрес, адрес электронной почты)

РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство

Дата **30.06.2018** № **RU50-15-11168-2018**

Министерство строительного комплекса Московской области
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на строительство. Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает:

1	Строительство объекта капитального строительства	V
	Реконструкцию объекта капитального строительства	
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	

Общая площадь (кв. м):	**26709,57**	Площадь участка (кв. м):	**26710,00**
Объем (куб. м):	**88925,66**	в том числе подземной части (куб. м):	**7276,26**
Количество этажей (шт.):	**15-17**	Высота (м):	**50,23**
Количество подземных этажей (шт.):	**1**	Вместимость (чел.):	-
Площадь застройки (кв. м):	**2535,89**		
Иные показатели:	**Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 2-го пускового комплекса № 4 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения Объем надземной части, по проекту , куб.м - 81649,40; Количество надземных этажей, по проекту - 14-16; Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов, по проекту кв.м - 15814,96; Количество секций, по проекту единиц - 5; Количество квартир, всего, по проекту шт. - 415; Количество 1-комнатных квартир, по проекту шт. - 281; Количество 2-комнатных квартир, по проекту шт. - 108; Количество 3-комнатных квартир, по проекту шт - 26; Иные основные показатели, по проекту - Включая инженерно-техническое обеспечение объекта капитального строительства; Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения: - офисы Общая площадь, по проекту кв.м - 147,76; Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения: - ДОО Общая площадь, по проекту кв.м - 1556,66; ТП Количество этажей, по проекту этажей - 1; Количество надземных этажей, по проекту - 1; Площадь застройки, по проекту кв.м - 32,00;**		

5	Адрес (местоположение) объекта:	**Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, ул. Трубецкая**
6	Краткие проектные характеристики линейного объекта:	
	Категория:(класс)	-
	Протяженность:	-
	Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	-
	Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	-

имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:

Жилой дом поз. 3

Общая площадь (кв. м):	**85084,98**	Площадь участка (кв. м):	**26710,00**
Объем (куб. м):	**275852,51**	в том числе подземной части (куб. м):	**12538,13**
Количество этажей (шт.):	**18-26**	Высота (м):	**75,13**
Количество подземных этажей (шт.):	**1**	Вместимость (чел.):	-
Площадь застройки (кв. м):	**4996,75**		
Иные показатели:	**Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом 2-го пускового комплекса № 3 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения Объем надземной части, по проекту , куб.м - 263314,38; Количество надземных этажей, по проекту - 17-25; Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов, по проекту кв.м - 54368,93; Количество секций, по проекту единиц - 11; Количество квартир, всего, по проекту шт. - 1529; Количество 1-комнатных квартир, по проекту шт. - 1136; Количество 2-комнатных квартир, по проекту шт. - 344; Количество 3-комнатных квартир, по проекту шт - 49; Иные основные показатели, по проекту - Включая инженерно-техническое обеспечение объекта капитального строительства; Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения: - офисы Общая площадь, по проекту кв.м - 136,40; Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения: - поликлиника Общая площадь, по проекту кв.м - 571,86; Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения: - апартотель (апартаменты гостиничного типа) Общая площадь, по проекту кв.м - 924,21; ТП Количество этажей, по проекту этажей - 1; Количество надземных этажей, по проекту - 1; Площадь застройки, по проекту кв.м - 32,00; Иные основные показатели, по проекту - Площадь апартаментов апартотеля: -510,25 кв.м.; Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения: - администрация апартотеля Общая площадь, по проекту кв.м - 135,82;**		

Жилой дом поз. 4

«На основании заявления Общество с ограниченной ответственностью "Гранель" (РФ01-7444454227-14261146) внести в разрешение на строительство от 30.06.2018 № RU50-15-11168-2018, выданного Министерство строительного комплекса Московской области следующее(ие) изменение(я):

в пункте 4. Таблицы разрешения на строительство «Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта: Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:"Жилой дом поз. 3" в графе «Иные показатели:» исключить технико-экономические показатели "ТП";
технико-экономические показатели "Встроенно-сристроенные помещения общественного назначения: -апартотель (апартаменты гостиничного типа)": дополнить показателем "Общее количество апартаментов, в т.ч.:- однокомнатных - 17 шт.";
в пункте 4. Таблицы разрешения на строительство «Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта: Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:"Жилой дом поз. 4" в графе «Иные показатели:» исключить технико-экономические показатели "ТП"

Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области
(должность уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)
17.07.2018

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат [illegible]
Владелец: Федотова Инна Аркадьевна
Действителен с [illegible] по [illegible]

И.А. Федотова
(расшифровка подписи)

	Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	-
	Иные показатели :	-

Срок действия настоящего разрешения - до **30.06.2021** в соответствии с
Раздел 6. Проект организации строительства 10104/6/-Л-ТР-ПК-ПОС

Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области
(должность уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)
30.06.2018

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат [illegible]
Владелец: Федотова Инна Аркадьевна
Действителен с [illegible] по [illegible]

И.А. Федотова
(расшифровка подписи)

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

№ 50-001363 от 09.12.2020

ЖК "Пехра" жилой дом 4

Дата первичного размещения: 01.09.2018

01 О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и адресе электронной почты, фамилии, об имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении		
1.1 О фирменном наименовании застройщика	1.1.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	1.1.2	Полное наименование без указания организационно -правовой формы: **Гранель**
	1.1.3	Краткое наименование без указания организационно-правовой формы: **Гранель**
1.2 О месте нахождения застройщика – адрес, указанный в учредительных документах	1.2.1	Индекс: **390046**
	1.2.2	Субъект Российской Федерации: **Рязанская область**
	1.2.3	Район Субъекта Российской Федерации:
	1.2.4	Вид населенного пункта: **город**
	1.2.5	Наименование населенного пункта: **Рязань**
	1.2.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	1.2.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Маяковского**
	1.2.8	Тип здания (сооружения): **Дом: 1А**
	1.2.9	Тип помещений: **Помещение: 217**
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 официального сайта застройщика и адресе электронной почты 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: **www.granelle.ru**
1.5 О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика	1.5.1	Фамилия: **Нюхалов**
	1.5.2	Имя: **Сергей**
	1.5.3	Отчество (при наличии): **Владимирович**
	1.5.4	Наименование должности: **Руководитель**
1.6 Об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении	1.6.1	Коммерческое обозначение застройщика: **ОО ГРАНЕЛЬ главный по квартирам**
02 О государственной регистрации застройщика		
2.1 О государственной регистрации застройщика	2.1.1	Индивидуальный номер налогоплательщика: **5018161287**
	2.1.2	Основной государственный регистрационный номер: **1145018000467**
	2.1.3	Год регистрации: **2014 г.**
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, отчества (при наличии) 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, отчества (при наличии), которые в конечном счете 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 и о физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
3.1 Об учредителе — юридическом лице, являющемся резидентом Российской Федерации	3.1.1	Организационно-правовая форма:
	3.1.2	Фирменное наименование (полное наименование) без указания организационно-правовой формы:
	3.1.3	Индивидуальный номер налогоплательщика:
	3.1.4	% голосов в органе управления:
3.2 Об учредителе — 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	% голосов в органе управления:
3.3 Об учредителе — физическом лице	3.3.1	Фамилия: **Нигматуллин**
	3.3.2	Имя: **Ильшат**

	3.3.3	Отчество (при наличии): **Анварович**
	3.3.4	Гражданство: **РФ**
	3.3.5	Страна места жительства: **РФ**
	3.3.6	% голосов в органе управления: **99 %**
3.4 О бенефициарном владельце, который 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	3.4.1	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: **99 %**
	3.4.6	Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии): 027-029-843 21
	3.4.7	Идентификационный номер налогоплательщика (при наличии): 026705676788
	3.4.8	Описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми лицо является бенефициарным владельцем: **Собственник**
3.5 О физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком		
3.5.1 О физических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.1.1	Фамилия: **XXXX**
	3.5.1.2	Имя: **XXXX**
	3.5.1.3	Отчество (при наличии): **XXXX**
	3.5.1.4	Гражданство: **XXXX**
	3.5.1.5	Место жительства: **XXXX**
	3.5.1.6	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 1

3.5.2 О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Управляющая компания "Эффективные инвестиции"**
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5018179870
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1155018003018
	3.5.2.5	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 2
3.5.2 (2) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Альфа"**
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5018195430
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1185029018041
	3.5.2.5	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.5.2 (3) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель-П"**
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5024177158
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1175024021952
	3.5.2.5	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.5.2 (4) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Балтино"**

	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5018196642
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1185053036673
	3.5.2.5	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.5.2 (5) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Стройтэк"**
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7327058795
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1117327001153
	3.5.2.5	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.5.2 (6) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель-М"**
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7703427335
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1177746474993
	3.5.2.5	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.5.2 (7) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик " Гранель Инвест"**
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 7714869543
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1127746264744

	3.5.2.5	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
3.5.2 (8) О юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком	3.5.2.1	Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**
	3.5.2.2	Полное наименование без указания организационно-правовой формы: **"Специализированный застройщик "Гранель Строй"**
	3.5.2.3	Идентификационный номер налогоплательщика: 5044094862
	3.5.2.4	Основной государственный регистрационный номер: 1155044001892
	3.5.2.5	Основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком: 9
(4) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик 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 принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, 1 этап строительства: жилые дома поз. 11,12,22,23,24,25,26,28,29,30; внутриплощадочные сети инженерного обеспечения объектов 1-й и 2-й очередей строительства. 1-й этап строительства 8-й пусковой комплекс". Жилой дом поз.22**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 5
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **18.08.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-8874-2017**

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (2) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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. 1 этап строительства. Жилые дома №№ 14, 16, 19, 20"Жилой дом № 14 (III пусковой комплекс)**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Мытищи**
	4.1.4	Вид населенного пункта: Городское поселение
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Мытищи, восточнее д. Погорелки**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Тенистый**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 18
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК «Императорские мытищи"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 15.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-24-9856-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (3) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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. 1 этап строительства. Жилые дома №№ 14, 16, 19, 20"Жилой дом № 16 (III пусковой комплекс)**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Мытищи**
	4.1.4	Вид населенного пункта: Городское поселение
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Мытищи, восточнее д. Погорелки**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: бульвар
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Тенистый**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 12
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК «Императорские мытищи"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 15.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-24-9855-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (4) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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. 1 этап строительства. Жилые дома №№ 14, 16, 19, 20"Жилой дом № 19, жилой дом № 20 (I пусковой комплекс)". Жилой дом № 20**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Мытищи**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **городское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Мытищи, восточнее д. Погорелки**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети:
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети:
	4.1.8	Тип здания (сооружения):
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК «Императорские мытищи"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 06.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: RU50-24-9768-2017
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (5) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, 1 этап строительства: жилые дома 3-й очереди поз. 16,17,18,19,20,21; с внутриплощадочные сетями инженерного обеспечения. 1-й этап строительства 14-й пусковой комплекс, Жилой дом поз. 19**

	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 7
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 14.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-9840-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (6) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, 1 этап строительства 2-й очереди строительства, 12-й пусковой комплекс, Жилой дом поз. 30 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 12
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**

	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 14.12.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-9841-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (7) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Отопительная котельная тепловой мощности 26МВт по адресу Московская область, г. Королев, мкр. Болшево**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Королев, мкр. Болшево**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: -
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: -
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: -
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК «Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 17.07.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8579-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (8) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктурой** поз. 28 по ГП
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**

	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Королев, мкр. Болшево**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **проезд**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Бурковский**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 40 к 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК «Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **1 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **23.01.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-10158-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (9) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная жилая застройка, с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктурой поз. 41 по ГП**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Королев, мкр. Болшево**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **проезд**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Бурковский**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 40 к 2
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК «Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **1 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **23.01.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-10159-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**

4.1 (10) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная жилая застройка, с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктурой поз. 27 по ГП**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Королев, мкр. Болшево**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **проезд**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Бурковский**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 40 к 3
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК «Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **1 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **23.01.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-10162-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (11) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, 1 этап строительства: жилые дома 3-й очереди поз. 16,17,18,19,20,21 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения, 9 пусковой комплекс, Жилой дом поз. 20**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 11
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **25.10.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-9459-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (12) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. 1-й этап строительства: жилой дом 3-й очереди поз. 15**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Солнечный**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 10
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **2 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **24.05.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-10794-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (13) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, 1 этап строительства: жилые дома 3-й очереди поз. 16,17,18,19,20,21 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения. 15 пусковой комплекс. Жилые дома поз. 16**

	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 17
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **2 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **23.05.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-10751-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (14) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, 1 этап строительства: жилые дома 3-й очереди поз. 16,17,18,19,20,21 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения. 15 пусковой комплекс. Жилые дома поз. 17**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 13
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**

	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **23.05.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-10751-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (15) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, 1 этап строительства: жилые дома 3-й очереди поз. 16, 17, 18, 19 ,20, 21 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения" 1 этап строительства 15 пусковой комплекс. Жилые дома поз. 18**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, д. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 9
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **13.08.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-11499-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (16) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, жилой дом поз. 16.1**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**

	4.1.4	Вид населенного пункта:
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 17
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **10.09.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-11691-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (17) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, жилой дом поз. 16.2**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **сельское поселение**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Булатниковское, вблизи дер. Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Солнечный**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 12
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **10.09.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-11692-2018**

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (18) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, дом 18. 1-этап строительства**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Мытищи**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Мытищи**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Тенистый**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 19
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК «Императорские мытищи"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **10.08.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-12-11620-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (19) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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. 1-этап строительства (Очистные сооружения ливневых стоков)**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Мытищи**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Мытищи**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети:
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети:
	4.1.8	Тип здания (сооружения):
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение:
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **27.08.2018**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-12-11585-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (20) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево (позиция 32 по генплану)**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **проезд**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Бурковский**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 48; Корпус: 3
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 1 квартал 2019 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **19.02.2019**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-45-13037-2019**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (21) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Жилой корпус со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения поз. 31 по ГП, расположенный на территории Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**

	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **проезд**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Бурковский**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 48; Корпус: 2
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **1 квартал 2019 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **21.02.2019**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-45-13044-2019**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (22) О проекте строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **«Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. 1-й этап строительства: 3-я очередь. Жилой дом № 27»**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Суконовская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 2
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **21.09.2018**

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-11771-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (23) О проекте строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Многоквартирная жилая застройка с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. 1-й этап строительства. 3-я очередь. Жилой дом № 13**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Солнечный бульвар**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 13
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **14.12.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-9842-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (24) О проекте строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома № 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево» 3 этап. Жилые дома поз. 10, 11, 12 по генплану". Жилой дом поз.10**
	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: **Королев**

	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 9
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **11.07.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8548-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (25) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома № 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево» 3 этап. Жилые дома поз. 10, 11, 12 по генплану". Жилой дом поз.11**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 11
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **11.07.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8548-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**

4.1 (26) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома № 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево» 3 этап. Жилые дома поз. 10, 11, 12 по генплану". Жилой дом поз.12**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 9
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **11.07.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8548-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (27) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома №№ 1, 2, 3, 4, 5, 16, 17 (позиции по ген. плану)» по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево». 1 этап. Жилые дома поз. 1, 2, 3, 4, 5 по генплану". Жилой дом поз. 1**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 9

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **12.07.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8561-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (28) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома №№ 1, 2, 3, 4, 5, 16, 17 (позиции по ген. плану)» по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево». 1 этап. Жилые дома поз. 1, 2, 3, 4, 5 по генплану". Жилой дом поз.3**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 9
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 12.07.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8561-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (29) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома №№ 1, 2, 3, 4, 5, 16, 17 (позиции по ген. плану)» по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево». 1 этап. Жилые дома поз. 1, 2, 3, 4, 5 по генплану". Жилой дом поз.2**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 9
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 12.07.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8561-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (30) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома №№ 1, 2, 3, 4, 5, 16, 17 (позиции по ген. плану)» по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево». 1 этап. Жилые дома поз. 1, 2, 3, 4, 5 по генплану". Жилой дом поз. 4**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 9
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 12.07.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8561-2017**

	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (31) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома №№ 1, 2, 3, 4, 5, 16, 17 (позиции по ген. плану)» по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево». 1 этап. Жилые дома поз. 1, 2, 3, 4, 5 по генплану". Жилой дом поз. 5**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 9
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 12.07.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8561-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (32) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома № 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево» 2 этап. Жилые дома поз. 6, 7, 8, 9 по генплану". Жилой дом поз. 6**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**

	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 9
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 11.07.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8547-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (33) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома № 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево» 2 этап. Жилые дома поз. 6, 7, 8, 9 по генплану". Жилой дом поз.7**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 9
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 11.07.2017
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8547-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (34) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома № 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево» 2 этап. Жилые дома поз. 6, 7, 8, 9 по генплану". Жилой дом поз.8**

	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 9
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **3 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **11.07.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8547-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (35) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная застройка. Жилые дома № 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево» 2 этап. Жилые дома поз. 6, 7, 8, 9 по генплану". Жилой дом поз.9**
	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: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Полевая**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 9
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **1 квартал 2017 г.**

	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **11.07.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-16-8547-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (36) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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 (корректировка №1). Пусковой комплекс № 5. Жилые дома 15 корпус 1, 15 корпус 2» . Жилой дом поз. 15 корпус 2**
	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 дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Тенистый**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 14А
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Императорские Мытищи"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 12.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-12-12401-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (37) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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 деревни Погорелки. 1 этап строительства. Жилые дома №№ 14, 16, 19, 20" Жилой дом № 19 (I пусковой комплекс). Жилой дом № 20 (I пусковой комплекс). Жилой дом № 19.**
	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 дорожно-уличной сети:
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети:
	4.1.8	Тип здания (сооружения):
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Императорские Мытищи"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **06.12.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-24-9768-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**
4.1 (38) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, 1 этап строительства: жилые дома 3-й очереди поз. 16, 17, 18, 19, 20, 21 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения. 9 пусковой комплекс. Жилой дом поз. 21**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Сухановская**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 19
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2017 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **25.10.2017**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-48-9459-2017**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство строительного комплекса Московской области**

4.1 (39) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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 (корректировка №1). Пусковой комплекс № 5. Жилые дома 15 корпус 1, 15 корпус 2». Жилой дом 15 корпус 1**
	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 дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Тенистый**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 14
	4.1.9	Индивидуализирующие объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Императорские Мытищи"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2018 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 12.12.2018
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-12-12401-2018**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (40) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **МНОГОКВАРТИРНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА С ОБЪЕКТАМИ СОЦИАЛЬНОЙ, ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. 3-й этап строительства по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Булатниковское, вблизи дер. Лопатино"**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: Лопатино
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **улица**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Сухановская
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 21,23,25,27,29,31

	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 2 квартал 2019 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **04.09.2019**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-14215-2019**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (41) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **"МНОГОКВАРТИРНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА С ОБЬЕКТАМИ СОЦИАЛЬНОЙ, ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. 3-й этап строительства по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, с.п. Булатниковское, вблизи дер. Лопатино"**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации: **Ленинский**
	4.1.4	Вид населенного пункта: **д**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Лопатино**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Солнечный**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 13,15
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Государев дом"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 2 квартал 2019 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **04.09.2019**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-21-14215-2019**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (42) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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 (Корректировка)» Пусковой комплекс № 6. Жилой дом № 13 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**

	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: г о
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Мытищи**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Тенистый**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 8
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Императорские мытищи"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 1 квартал 2019 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: 18.09.2019
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-12-14318-2019**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (43) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная жилая застройка с объектами транспортной,социальной и инженерной инфраструктуры по адресу:Московская область, г. Королев, мкр. Болшево. Жилой дом поз. 29/30 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения 5-го этапа строительства**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **городской округ**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **проезд**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Бурковский**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 48; Корпус: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 3 квартал 2019 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **26.09.2019**

	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-45-14170-2019**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (44) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **"Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево. Жилые дома поз. 13, 14, 15". Жилой дом поз. 13**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **проезд**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Бурковский**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 44; Корпус: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2019 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **18.12.2019**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-45-14913-2019**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (45) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **"Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево. Жилые дома поз. 13, 14, 15". Жилой дом поз.14**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **проезд**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Бурковский**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 44; Корпус: 2
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2019 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **18.12.2019**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-45-14913-2019**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (46) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Болшево. Жилые дома поз. 13, 14, 15". Жилой дом поз. 15**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: город
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **проезд**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: Бурковского
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 44; Корпус: 3
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2019 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **18.12.2019**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-45-14913-2019**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**

4.1 (47) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид 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, Лусковой комплекс №8. Жилой дом № 12 с внутриплощадочными сетями инженерного обеспечения»**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Мытищи**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **бульвар**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Тенистый**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 6
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Императорские Мытищи"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: **2 квартал 2020 г.**
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **14.01.2020**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-12-15168-2020**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **Министерство жилищной политики Московской области**
4.1 (48) О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации	4.1.1	Вид объекта капитального строительства: **«Комплексная жилая застройка с объектами транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, г. Королёв, мкр. Болшево. Жилые дома №№ 16, 17/18 (7 этап строительства. Жилой дом №16. Жилой дом №17/18)»**
	4.1.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	4.1.3	Район субъекта Российской Федерации:
	4.1.4	Вид населенного пункта: **город**
	4.1.5	Наименование населенного пункта: **Королев**
	4.1.6	Элемент дорожно-уличной сети: **проезд**
	4.1.7	Наименование элемента дорожно-уличной сети: **Бурковский**
	4.1.8	Тип здания (сооружения): Дом: 52; Корпус: 1
	4.1.9	Индивидуализирующее объект, группу объектов капитального строительства коммерческое обозначение: **ЖК "Театральный парк"**
	4.1.10	Срок ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию: 1 квартал 2020 г.
	4.1.11	Дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: **27.03.2020**
	4.1.12	Номер разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию: **RU50-45-15612-2020**
	4.1.13	Орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства: **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		
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: **30.09.2020**
	6.1.2	Размер чистой прибыли (убытков) по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: **872 287,57 тыс. руб.**
	6.1.3	Размер кредиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: **20 135 326,33 тыс. руб.**
	6.1.3	Расшифровка размера задолженности:
	6.1.4	Размер дебиторской задолженности по данным промежуточной или годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности: **4 128 545,87 тыс. руб.**
	6.1.4	Расшифровка размера задолженности:
07 Декларация застройщика о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также о соответствии заключающих с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 3 статьи 15.3 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 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 О соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 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	Размер уставного (складочного) капитала застройщика установленным требованиям: **Соответствует**
	7.1.2	Процедуры ликвидации юридического лица - застройщика: **Не проводятся**
	7.1.3	Решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемые в деле о банкротстве в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), в отношении юридического лица - застройщика: **Отсутствует**

	7.1.4	Решение арбитражного суда о приостановлении деятельности в качестве меры административного наказания юридического лица – застройщика: **Отсутствует**
	7.1.5	В реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц, сведения 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: **Отсутствует**
	7.1.6	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», сведения 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: **Отсутствует**
	7.1.7	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, сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица): **Отсутствует**
	7.1.8	Недоимка по налогам, сборам, задолженность 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 последний 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: **Отсутствует**
	7.1.9	Заявление об обжаловании указанных в п. 7.1.8 недоимки, задолженности застройщиков в установленном порядке:
	7.1.10	Решение по указанному в п. 7.1.9 заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации:
	7.1.11	Судимость за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята) в лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика: **Отсутствует**
	7.1.12	Наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации в отношении лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика: **Не применялись**
08 Иная, не противоречащая законодательству информация о застройщике		
8.1 Информация о застройщике	8.1.1	Информация о застройщике:
09 О видах строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках, сроке общей площади всех жилых и нежилых помещений		
9.1 О количестве объектов капитального строительства, в отношении которых заключается проектная декларация	9.1.1	Количество объектов капитального строительства, в отношении которых заключается проектная декларация: 1
	9.1.2	Обоснование строительства нескольких объектов капитального строительства в пределах одного разрешения на строительство:
9.2 О видах строящихся в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, их местоположении и основных характеристиках	9.2.1	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства: **многоквартирный дом**
	9.2.2	Субъект Российской Федерации: **обл Московская**
	9.2.3	Район субъекта Российской Федерации:
	9.2.4	Вид населенного пункта: г
	9.2.5	Наименование населенного пункта: **Балашиха**
	9.2.6	Округ в населенном пункте:
	9.2.7	Район в населенном пункте: **микрорайон № 39**
	9.2.8	Вид обозначения улицы: **улица**
	9.2.9	Наименование улицы: **Трубецкая**
	9.2.10	Дом:
	9.2.11	Литера:
	9.2.12	Корпус: **4**
	9.2.13	Строение:
	9.2.14	Владение: **2Б**
	9.2.15	Блок-секция:
	9.2.16	Уточнение адреса: **Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б**
	9.2.17	Наименование объекта: **Жилое**

	9.2.18	Минимальное число этажей: 15
	9.2.19	Максимальное число этажей: 17
	9.2.20	Общая площадь объекта: 26709,57 м2
	9.2.21	Материал наружных стен и каркаса объекта: **С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)**
	9.2.22	Материал перекрытий: **Монолитные железобетонные**
	9.2.23	Класс энергоэффективности: **C**
	9.2.24	Сейсмостойкость: **Нет данных**
9.3 О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений: 15334,28 м2
	9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений: 1704,42 м2
	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений: 17038,70 м2

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 такой экспертизы установлено федеральным законом		
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: **Бриг ГЕО**
	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	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: **5001056421**
10.2 (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: **ПРОИНЖГРУПП**
	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	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего инженерные изыскания: **7717626274**
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: **ЛАЙМ КОНСТРАКШН**
	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	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: **5022064021**
10.3 (2) О лицах, выполняющих 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: **Гранель**
	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	Индивидуальный номер налогоплательщика, выполнившего архитектурно-строительное проектирование: **5018161287**
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) результатов инженерных изысканий: **19.06.2018**
	10.4.3	Номер заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: **50-2-1-3-0015-18**
	10.4.4	Организационно-правовая форма организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: **Общество с ограниченной ответственностью**
	10.4.5	Полное наименование организации, выдавшей заключение экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, без указания организационно - правовой формы: **Негосударственная Экспертиза Московской Области**
	10.4.6	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий: **5040037015**
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	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей заключение экологической экспертизы:
10.6 Об индивидуализирующем объект, группу объектов капитального строительства коммерческом обозначении	10.6.1	Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов: **ЖК "Пехра"**
11 О разрешении на строительство		
11.1 О разрешении на строительство	11.1.1	Номер разрешения на строительство: **RU 50-15-11168-2018**
	11.1.2	Дата выдачи разрешения на строительство: **30.06.2018**

	11.1.3	Срок действия разрешения на строительство: **30.06.2023**
	11.1.4	Последняя дата продления срока действия разрешения на строительство:
	11.1.5	Наименование органа, выдавшего разрешение на строительство : **Министерство строительного комплекса 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)	12.1.1	Вид права застройщика на земельный участок: **право аренды**
	12.1.2	Вид договора: **Договор аренды земельного участка**
	12.1.3	Номер договора, определяющего права застройщика на земельный участок: **А/13/82**
	12.1.4	Дата подписания договора, определяющего права застройщика на земельный участок: **18.12.2013**
	12.1.5	Дата государственной регистрации договора, определяющего права застройщика на земельный участок: **27.06.2014**
	12.1.6	Дата окончания действия права застройщика на земельный участок: **18.12.2020**
	12.1.7	Дата государственной регистрации изменений в договор: **27.06.2014,20.12.2016,16.02.2018**
	12.1.8	Наименование уполномоченного органа, предоставившего земельный участок в собственность:
	12.1.9	Номер правового акта уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в собственность:
	12.1.10	Дата правового 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: **иное юридическое лицо, кроме застройщика**
	12.2.2	Организационно-правовая форма собственника земельного участка: **Общество с ограниченной ответственностью**
	12.2.3	Полное наименование собственника земельного участка, без указания организационно - правовой формы: **"Управляющая компания "Экорест Эсет Менеджмент"**
	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	Индивидуальный номер налогоплательщика юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника земельного участка: **7707620354**
	12.2.8	Форма собственности земельного участка:
	12.2.9	Наименование органа уполномоченного на распоряжение земельного участка:
12.3 О кадастровом номере и площади земельного участка	12.3.1	Кадастровый номер земельного участка: **50:15:0040602:300**
	12.3.2	Площадь земельного участка: **26709,57 м²**
13 О планируемых элементах благоустройства территории		

13.1 Об элементах благоустройства территории	13.1.1	Наличие планируемых проездов, площадок, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, тротуаров: **Предусмотрено устройство проездов, открытых автостоянок, отмосток с асфальтобетонным покрытием, устройство тротуаров, пешеходных дорожек, тротуаров с возможностью проезда пожарной техники с покрытием из бетонной тротуарной плитки**
	13.1.2	Наличие парковочного пространства вне объекта строительства (расположение, планируемое количество машино - мест): **Предусмотрены автостоянки для жителей: - для временного хранения автомобилей на придомовой территории и на прилегающем участке, в том числе для маломобильных групп населения на кресле-коляске - 197 м/м (в т.ч. для жителей - 184 м/м, для сотрудников помещений общественного назначения – 13 м/м); - для постоянного хранения на придомовой территории и на прилегающем участке, в том числе для маломобильных групп населения на кресле-коляске – 75 м/м**
	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): **Предусмотрено устройство открытых площадок для игр детей, для занятий спортом с покрытием из резиновой крошки, устройство площадок для отдыха взрослого населения с покрытием из бетонной тротуарной плитки. Планируемые элементы благоустройства: - диваны парковые; - урны для мусора; - песочницы; - детские игровые комплексы; - качалки на 1 пружине; - качели; - качели-балансир; - карусель; - теннисные столы; - брусья параллельные; - скамьи гимнастические; - турник разноуровневый; - рукоход; - тренажеры; - спортивный комплекс; - шведская стенка; - беседки; - столы; - информационные стенды; - площадка для установки мусорных контейнеров**
	13.1.4	Площадки для размещения контейнеров для сбора твердых отходов (расположение относительно объекта строительства): **Предусмотрено размещение хозяйственной площадки для мусоросборных контейнеров с водонепроницаемым покрытием и ограждением с трех сторон**
	13.1.5	Описание планируемых мероприятий по озеленению: **Предусмотрено озеленение территории с посадкой деревьев, кустарников, посевом газонов**
	13.1.6	Соответствие требованиям по созданию безбарьерной среды для маломобильных лиц: **Соответствует**
	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:
14 О планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, 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: **бытовая или общесплавная водоотведение**
	14.1.2	Организационно-правовая форма организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения: **Общество с ограниченной ответственностью**
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: **Гранель**
	14.1.4	Индивидуальный 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: 22.05.2018
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 760
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 22.05.2021
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 0 руб.
14.1 (2) 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: **Общество с ограниченной ответственностью**
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: **Гранель**
	14.1.4	Индивидуальный 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: 22.05.2018
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 762
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 22.05.2021
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 0 руб.
14.1 (3) 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: **Общество с ограниченной ответственностью**
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: **Гранель**
	14.1.4	Индивидуальный 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: 22.05.2018

	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 761
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 22.05.2021
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 0 руб.
14.1 (4) 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: Общество с ограниченной ответственностью
	14.1.3	Полное наименование организации, выдавшей технические условия на подключение к сети инженерно-технического обеспечения, без указания организационно - правовой формы: Гранель
	14.1.4	Индивидуальный 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: 18.05.2018
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: ПХР-1
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 18.05.2021
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 0 руб.
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: Гранель
	14.1.4	Индивидуальный 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: 22.05.2018
	14.1.6	Номер выдачи технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 759
	14.1.7	Срок действия технических условий подключения к сети инженерно-технического обеспечения: 22.05.2021
	14.1.8	Размер платы за подключение к сети инженерно-технического обеспечения: 0 руб.

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: Коммтел
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 7728247228
14.2 (2) 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: «МиТОЛ»
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 5001039698
14.2 (3) 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: ГранЛайн
	14.2.4	Индивидуальный 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: 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: ГранЛайн
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: 5001096463
14.2 (5) О планируемом подключении к сетям связи	14.2.1	Вид сети связи: передача данных и доступа в интернет

	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: **ГранПайн**
	14.2.4	Индивидуальный номер налогоплательщика организации, выдавшей технические условия, заключившей договор на подключение к сети связи: **5001096463**
15 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения		
15.1 О количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений	15.1.1	Количество жилых помещений: 415
	15.1.2	Количество нежилых помещений: 4
	15.1.2.1	В том числе машино-мест: 0
	15.1.2.2	В том числе иных нежилых помещений: 4
15.2 Об основных характеристиках жилых помещений	15.2.1	

Условный номер	Наименование	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, м2	Количество комнат
1	Квартира	2	1	29.79	1
2	Квартира	2	1	67.64	3
3	Квартира	2	1	38.44	1
4	Квартира	2	1	38.16	1
5	Квартира	2	1	78.34	3
6	Квартира	3	1	29.79	1
7	Квартира	3	1	67.64	3
8	Квартира	3	1	38.44	1
9	Квартира	3	1	38.16	1
10	Квартира	3	1	78.34	3
11	Квартира	4	1	29.79	1
12	Квартира	4	1	67.64	3
13	Квартира	4	1	38.44	1
14	Квартира	4	1	38.16	1
15	Квартира	4	1	78.34	3
16	Квартира	5	1	29.79	1
17	Квартира	5	1	67.64	3
18	Квартира	5	1	38.44	1
19	Квартира	5	1	38.16	1
20	Квартира	5	1	78.34	3
21	Квартира	6	1	29.79	1
22	Квартира	6	1	67.64	3
23	Квартира	6	1	38.44	1
24	Квартира	6	1	38.16	1
25	Квартира	6	1	78.34	3
26	Квартира	7	1	29.79	1
27	Квартира	7	1	67.64	3
28	Квартира	7	1	38.44	1
29	Квартира	7	1	38.16	1
30	Квартира	7	1	78.34	3
31	Квартира	8	1	29.79	1
32	Квартира	8	1	67.64	3
33	Квартира	8	1	38.44	1
34	Квартира	8	1	38.16	1
35	Квартира	8	1	78.34	3
36	Квартира	9	1	29.79	1
37	Квартира	9	1	67.64	3
38	Квартира	9	1	38.44	1
39	Квартира	9	1	38.16	1
40	Квартира	9	1	78.34	3
41	Квартира	10	1	29.79	1
42	Квартира	10	1	67.64	3
43	Квартира	10	1	38.44	1
44	Квартира	10	1	38.16	1
45	Квартира	10	1	78.34	3
46	Квартира	11	1	29.79	1
47	Квартира	11	1	67.64	3
48	Квартира	11	1	38.44	1
49	Квартира	11	1	38.16	1
50	Квартира	11	1	78.34	3
51	Квартира	12	1	29.79	1
52	Квартира	12	1	67.64	3
53	Квартира	12	1	38.44	1
54	Квартира	12	1	38.16	1
55	Квартира	12	1	78.34	3
56	Квартира	13	1	29.79	1
57	Квартира	13	1	67.64	3
58	Квартира	13	1	38.44	1
59	Квартира	13	1	38.16	1
60	Квартира	13	1	78.34	3
61	Квартира	14	1	29.79	1
62	Квартира	14	1	67.64	3
63	Квартира	14	1	38.44	1

64	Квартира	14	1	38.16	1
65	Квартира	14	1	78.34	3
66	Квартира	2	2	34.25	1
67	Квартира	2	2	60.14	2
68	Квартира	2	2	34.37	1
69	Квартира	2	2	34.37	1
70	Квартира	2	2	34.28	1
71	Квартира	2	2	55.08	2
72	Квартира	3	2	34.25	1
73	Квартира	3	2	60.14	2
74	Квартира	3	2	34.37	1
75	Квартира	3	2	34.37	1
76	Квартира	3	2	34.28	1
77	Квартира	3	2	55.08	2
78	Квартира	4	2	34.25	1
79	Квартира	4	2	60.14	2
80	Квартира	4	2	34.37	1
81	Квартира	4	2	34.37	1
82	Квартира	4	2	34.28	1
83	Квартира	4	2	55.08	2
84	Квартира	5	2	34.25	1
85	Квартира	5	2	60.14	2
86	Квартира	5	2	34.37	1
87	Квартира	5	2	34.37	1
88	Квартира	5	2	34.28	1
89	Квартира	5	2	55.08	2
90	Квартира	6	2	34.25	1
91	Квартира	6	2	60.14	2
92	Квартира	6	2	34.37	1
93	Квартира	6	2	34.37	1
94	Квартира	6	2	34.28	1
95	Квартира	6	2	55.08	2
96	Квартира	7	2	34.25	1
97	Квартира	7	2	60.14	2
98	Квартира	7	2	34.37	1
99	Квартира	7	2	34.37	1
100	Квартира	7	2	34.28	1
101	Квартира	7	2	55.08	2
102	Квартира	8	2	34.25	1
103	Квартира	8	2	60.14	2
104	Квартира	8	2	34.37	1
105	Квартира	8	2	34.37	1
106	Квартира	8	2	34.28	1
107	Квартира	8	2	55.08	2
108	Квартира	9	2	34.25	1
109	Квартира	9	2	60.14	2
110	Квартира	9	2	34.37	1
111	Квартира	9	2	34.37	1
112	Квартира	9	2	34.28	1
113	Квартира	9	2	55.08	2
114	Квартира	10	2	34.25	1
115	Квартира	10	2	60.14	2
116	Квартира	10	2	34.37	1
117	Квартира	10	2	34.37	1
118	Квартира	10	2	34.28	1
119	Квартира	10	2	55.08	2
120	Квартира	11	2	34.25	1
121	Квартира	11	2	60.14	2
122	Квартира	11	2	34.37	1
123	Квартира	11	2	34.37	1
124	Квартира	11	2	34.28	1
125	Квартира	11	2	55.08	2
126	Квартира	12	2	34.25	1
127	Квартира	12	2	60.14	2
128	Квартира	12	2	34.37	1
129	Квартира	12	2	34.37	1
130	Квартира	12	2	34.28	1
131	Квартира	12	2	55.08	2
132	Квартира	13	2	34.25	1
133	Квартира	13	2	60.14	2
134	Квартира	13	2	34.37	1
135	Квартира	13	2	34.37	1
136	Квартира	13	2	34.28	1
137	Квартира	13	2	55.08	2
138	Квартира	14	2	34.25	1
139	Квартира	14	2	60.14	2
140	Квартира	14	2	34.37	1
141	Квартира	14	2	34.37	1
142	Квартира	14	2	34.28	1
143	Квартира	14	2	55.08	2
144	Квартира	2	3	32	1
145	Квартира	2	3	21.75	1
146	Квартира	2	3	21.57	1
147	Квартира	2	3	21.38	1
148	Квартира	2	3	31.62	1
149	Квартира	2	3	29.51	1

150	Квартира	2	3	22.54	1
151	Квартира	2	3	17.22	1
152	Квартира	2	3	31.28	1
153	Квартира	3	3	32	1
154	Квартира	3	3	21.75	1
155	Квартира	3	3	21.57	1
156	Квартира	3	3	31.38	1
157	Квартира	3	3	31.62	1
158	Квартира	3	3	29.51	1
159	Квартира	3	3	22.54	1
160	Квартира	3	3	17.22	1
161	Квартира	3	3	31.28	1
162	Квартира	4	3	32	1
163	Квартира	4	3	21.75	1
164	Квартира	4	3	21.57	1
165	Квартира	4	3	31.38	1
166	Квартира	4	3	31.62	1
167	Квартира	4	3	29.51	1
168	Квартира	4	3	22.54	1
169	Квартира	4	3	17.22	1
170	Квартира	4	3	31.28	1
171	Квартира	5	3	32	1
172	Квартира	5	3	21.75	1
173	Квартира	5	3	21.57	1
174	Квартира	5	3	31.38	1
175	Квартира	5	3	31.62	1
176	Квартира	5	3	29.51	1
177	Квартира	5	3	22.54	1
178	Квартира	5	3	17.22	1
179	Квартира	5	3	31.28	1
180	Квартира	6	3	32	1
181	Квартира	6	3	21.75	1
182	Квартира	6	3	21.57	1
183	Квартира	6	3	31.38	1
184	Квартира	6	3	31.62	1
185	Квартира	6	3	29.51	1
186	Квартира	6	3	19	1
187	Квартира	6	3	17.22	1
188	Квартира	6	3	31.28	1
189	Квартира	7	3	32	1
190	Квартира	7	3	21.75	1
191	Квартира	7	3	21.57	1
192	Квартира	7	3	31.38	1
193	Квартира	7	3	31.62	1
194	Квартира	7	3	29.51	1
195	Квартира	7	3	19	1
196	Квартира	7	3	17.22	1
197	Квартира	7	3	31.28	1
198	Квартира	8	3	32	1
199	Квартира	8	3	21.75	1
200	Квартира	8	3	21.57	1
201	Квартира	8	3	31.38	1
202	Квартира	8	3	31.62	1
203	Квартира	8	3	29.51	1
204	Квартира	8	3	19	1
205	Квартира	8	3	17.22	1
206	Квартира	8	3	31.28	1
207	Квартира	9	3	32	1
208	Квартира	9	3	21.75	1
209	Квартира	9	3	21.57	1
210	Квартира	9	3	31.38	1
211	Квартира	9	3	31.62	1
212	Квартира	9	3	29.51	1
213	Квартира	9	3	19	1
214	Квартира	9	3	17.22	1
215	Квартира	9	3	31.28	1
216	Квартира	10	3	32	1
217	Квартира	10	3	21.75	1
218	Квартира	10	3	21.57	1
219	Квартира	10	3	31.38	1
220	Квартира	10	3	31.62	1
221	Квартира	10	3	29.51	1
222	Квартира	10	3	19	1
223	Квартира	10	3	17.22	1
224	Квартира	10	3	31.28	1
225	Квартира	11	3	32	1
226	Квартира	11	3	21.75	1
227	Квартира	11	3	21.57	1
228	Квартира	11	3	31.38	1
229	Квартира	11	3	31.62	1
230	Квартира	11	3	29.51	1
231	Квартира	11	3	19	1
232	Квартира	11	3	17.22	1
233	Квартира	11	3	31.28	1
234	Квартира	12	3	32	1
235	Квартира	12	3	21.75	1

236	Квартира	12	3	21.57	1
237	Квартира	12	3	31.38	1
238	Квартира	12	3	31.62	1
239	Квартира	12	3	29.51	1
240	Квартира	12	3	19	1
241	Квартира	12	3	17.22	1
242	Квартира	12	3	31.28	1
243	Квартира	13	3	32	1
244	Квартира	13	3	21.75	1
245	Квартира	13	3	21.57	1
246	Квартира	13	3	31.38	1
247	Квартира	13	3	31.62	1
248	Квартира	13	3	29.51	1
249	Квартира	13	3	19	1
250	Квартира	13	3	17.22	1
251	Квартира	13	3	31.28	1
252	Квартира	14	3	32	1
253	Квартира	14	3	21.75	1
254	Квартира	14	3	21.57	1
255	Квартира	14	3	31.38	1
256	Квартира	14	3	31.62	1
257	Квартира	14	3	29.51	1
258	Квартира	14	3	19	1
259	Квартира	14	3	17.22	1
260	Квартира	14	3	31.28	1
261	Квартира	2	4	57.03	2
262	Квартира	2	4	36.32	1
263	Квартира	2	4	49.61	2
264	Квартира	2	4	52.34	2
265	Квартира	2	4	49.25	2
266	Квартира	3	4	57.03	2
267	Квартира	3	4	36.32	1
268	Квартира	3	4	49.61	2
269	Квартира	3	4	52.34	2
270	Квартира	3	4	49.25	2
271	Квартира	4	4	57.03	2
272	Квартира	4	4	36.32	1
273	Квартира	4	4	49.61	2
274	Квартира	4	4	52.34	2
275	Квартира	4	4	49.25	2
276	Квартира	5	4	57.03	2
277	Квартира	5	4	36.32	1
278	Квартира	5	4	49.61	2
279	Квартира	5	4	52.34	2
280	Квартира	5	4	49.25	2
281	Квартира	6	4	57.03	2
282	Квартира	6	4	36.32	1
283	Квартира	6	4	49.61	2
284	Квартира	6	4	52.34	2
285	Квартира	6	4	49.25	2
286	Квартира	7	4	57.03	2
287	Квартира	7	4	36.32	1
288	Квартира	7	4	49.61	2
289	Квартира	7	4	52.34	2
290	Квартира	7	4	49.25	2
291	Квартира	8	4	57.03	2
292	Квартира	8	4	36.32	1
293	Квартира	8	4	49.61	2
294	Квартира	8	4	52.34	2
295	Квартира	8	4	49.25	2
296	Квартира	9	4	57.03	2
297	Квартира	9	4	36.32	1
298	Квартира	9	4	49.61	2
299	Квартира	9	4	52.34	2
300	Квартира	9	4	49.25	2
301	Квартира	10	4	57.03	2
302	Квартира	10	4	36.32	1
303	Квартира	10	4	49.61	2
304	Квартира	10	4	52.34	2
305	Квартира	10	4	49.25	2
306	Квартира	11	4	57.03	2
307	Квартира	11	4	36.32	1
308	Квартира	11	4	49.61	2
309	Квартира	11	4	52.34	2
310	Квартира	11	4	49.25	2
311	Квартира	12	4	57.03	2
312	Квартира	12	4	36.32	1
313	Квартира	12	4	49.61	2
314	Квартира	12	4	52.34	2
315	Квартира	12	4	49.25	2
316	Квартира	13	4	57.03	2
317	Квартира	13	4	36.32	1
318	Квартира	13	4	49.61	2
319	Квартира	13	4	52.34	2
320	Квартира	13	4	49.25	2
321	Квартира	14	4	57.03	2

322	Квартира	14	4	36.32	1
323	Квартира	14	4	49.61	2
324	Квартира	14	4	52.14	2
325	Квартира	14	4	49.25	2
326	Квартира	2	5	51.14	2
327	Квартира	2	5	22.09	1
328	Квартира	2	5	21.29	1
329	Квартира	2	5	21.29	1
330	Квартира	2	5	22.09	1
331	Квартира	2	5	50.8	2
332	Квартира	3	5	51.14	2
333	Квартира	3	5	22.09	1
334	Квартира	3	5	21.29	1
335	Квартира	3	5	21.29	1
336	Квартира	3	5	22.09	1
337	Квартира	3	5	50.8	2
338	Квартира	4	5	51.14	2
339	Квартира	4	5	22.09	1
340	Квартира	4	5	21.29	1
341	Квартира	4	5	21.29	1
342	Квартира	4	5	22.09	1
343	Квартира	4	5	50.8	2
344	Квартира	5	5	51.14	2
345	Квартира	5	5	22.09	1
346	Квартира	5	5	21.29	1
347	Квартира	5	5	21.29	1
348	Квартира	5	5	22.09	1
349	Квартира	5	5	50.8	2
350	Квартира	6	5	51.14	2
351	Квартира	6	5	22.09	1
352	Квартира	6	5	21.29	1
353	Квартира	6	5	21.29	1
354	Квартира	6	5	22.09	1
355	Квартира	6	5	50.8	2
356	Квартира	7	5	51.14	2
357	Квартира	7	5	22.09	1
358	Квартира	7	5	21.29	1
359	Квартира	7	5	21.29	1
360	Квартира	7	5	22.09	1
361	Квартира	7	5	50.8	2
362	Квартира	8	5	51.14	2
363	Квартира	8	5	22.09	1
364	Квартира	8	5	21.29	1
365	Квартира	8	5	21.29	1
366	Квартира	8	5	22.09	1
367	Квартира	8	5	50.8	2
368	Квартира	9	5	51.14	2
369	Квартира	9	5	22.09	1
370	Квартира	9	5	21.29	1
371	Квартира	9	5	21.29	1
372	Квартира	9	5	22.09	1
373	Квартира	9	5	50.8	2
374	Квартира	10	5	51.14	2
375	Квартира	10	5	22.09	1
376	Квартира	10	5	21.29	1
377	Квартира	10	5	21.29	1
378	Квартира	10	5	22.09	1
379	Квартира	10	5	50.8	2
380	Квартира	11	5	51.14	2
381	Квартира	11	5	22.09	1
382	Квартира	11	5	21.29	1
383	Квартира	11	5	21.29	1
384	Квартира	11	5	22.09	1
385	Квартира	11	5	50.8	2
386	Квартира	12	5	51.14	2
387	Квартира	12	5	22.09	1
388	Квартира	12	5	21.29	1
389	Квартира	12	5	21.29	1
390	Квартира	12	5	22.09	1
391	Квартира	12	5	50.8	2
392	Квартира	13	5	51.14	2
393	Квартира	13	5	22.09	1
394	Квартира	13	5	21.29	1
395	Квартира	13	5	21.29	1
396	Квартира	13	5	22.09	1
397	Квартира	13	5	50.8	2
398	Квартира	14	5	51.14	2
399	Квартира	14	5	22.09	1
400	Квартира	14	5	21.29	1
401	Квартира	14	5	21.29	1
402	Квартира	14	5	22.09	1
403	Квартира	14	5	50.8	2
404	Квартира	15	5	51.14	2
405	Квартира	15	5	22.09	1
406	Квартира	15	5	21.29	1
407	Квартира	15	5	21.29	1

408	Квартира	15	5	22.09	1
409	Квартира	15	5	50.8	2
410	Квартира	16	5	51.14	2
411	Квартира	16	5	22.09	1
412	Квартира	16	5	21.29	1
413	Квартира	16	5	21.29	1
414	Квартира	16	5	22.09	1
415	Квартира	16	5	50.8	2

15.3 Об основных характеристиках нежилых помещений	15.3.1

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Площадь, м2	Площадь частей нежилого помещения	
					Наименование помещения	Площадь, м2
1	ДОО	1	1-5	1556.66		
1	офис	1	1	58.14		
2	офис	1	1	41		
3	офис	1	1	48.62		

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 Перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади	16.1.1

№ п/п	Вид помещения	Описание места расположения помещения	Назначение помещения	Площадь, м2
1	Подвал	Этаж подземный (секция 1)	общественное	276.1
2	Лестничная клетка	Этаж подземный (секция 1)	общественное	13.4
3	Помещение для насосных станций противопожарного водоснабжения и хозяйственно-питьевого водоснабжения, водомерный узел	Этаж подземный (секция 1)	общественное	34.6
4	Электрощитовая	Этаж подземный (секция 1)	общественное	15.93
5	Подвал	Этаж подземный (секция 2)	общественное	336.87
6	Лестничная клетка	Этаж подземный (секция 2)	общественное	13.4
7	Помещение СС	Этаж подземный (секция 2)	общественное	16.59
8	Помещение хранения люминесцентных ламп (офисы)	Этаж подземный (секция 2)	общественное	23.28
9	Подвал	Этаж подземный (секция 3)	общественное	336.87
10	Лестничная клетка	Этаж подземный (секция 3)	общественное	13.67
11	Электрощитовая	Этаж подземный (секция 3)	общественное	15.23
12	ИТП	Этаж подземный (секция 3)	общественное	89.51
13	Подвал	Этаж подземный (секция 4)	общественное	413.69
14	Электрощитовая	Этаж подземный (секция 4)	общественное	14.44
15	Лестничная клетка	Этаж подземный (секция 4)	общественное	14.16
16	Подвал	Этаж подземный (секция 5)	общественное	241.66
17	Водокамера	Этаж подземный (секция 5)	общественное	23.98
18	Лестничная клетка	Этаж подземный (секция 5)	общественное	13.4
19	Лестничная клетка	1 этаж (секция 1)	общественное	4.91
20	Лифтовой холл	1 этаж (секция 1)	общественное	14.5
21	Спуск в подвал	1 этаж (секция 1)	общественное	1.15
22	Тамбур	1 этаж (секция 1)	общественное	3.6
23	Тамбур	1 этаж (секция 1)	общественное	6.19
24	Тамбур	1 этаж (секция 1)	общественное	10.46
25	Тамбур	1 этаж (секция 1)	общественное	6.05
26	ПУИ	1 этаж (секция 1)	общественное	3.3
27	Помещение временного хранения мусора	1 этаж (секция 1)	общественное	4.95
28	Лестничная клетка	1 этаж (секция 2)	общественное	4.91
29	Лифтовой холл	1 этаж (секция 2)	общественное	14.37
30	Спуск в подвал	1 этаж (секция 2)	общественное	1.15
31	ПУИ	1 этаж (секция 2)	общественное	3.33
32	Тамбур	1 этаж (секция 2)	общественное	3.52
33	Тамбур	1 этаж (секция 2)	общественное	6.06
34	Тамбур	1 этаж (секция 2)	общественное	13.97
35	Тамбур	1 этаж (секция 2)	общественное	6.15
36	Помещение временного хранения мусора	1 этаж (секция 2)	общественное	4.83
37	Лестничная клетка	1 этаж (секция 3)	общественное	5.23
38	Лифтовой холл	1 этаж (секция 3)	общественное	14.76
39	Спуск в подвал	1 этаж (секция 3)	общественное	1.15
40	ПУИ	1 этаж (секция 3)	общественное	3.45
41	Тамбур	1 этаж (секция 3)	общественное	2.32
42	Тамбур	1 этаж (секция 3)	общественное	3.99
43	Тамбур	1 этаж (секция 3)	общественное	17.43
44	Тамбур	1 этаж (секция 3)	общественное	13.52
45	Помещение временного хранения мусора	1 этаж (секция 3)	общественное	5.27
46	Лестничная клетка	1 этаж (секция 4)	общественное	5.82
47	Лифтовой холл	1 этаж (секция 4)	общественное	15.23
48	Спуск в подвал	1 этаж (секция 4)	общественное	1.14
49	Тамбур	1 этаж (секция 4)	общественное	2.25
50	Тамбур	1 этаж (секция 4)	общественное	3.86
51	Тамбур	1 этаж (секция 4)	общественное	10.5
52	Тамбур	1 этаж (секция 4)	общественное	7.9
53	ПУИ	1 этаж (секция 4)	общественное	3.32
54	Помещение временного хранения мусора	1 этаж (секция 4)	общественное	4.84
55	Лестничная клетка	1 этаж (секция 5)	общественное	4.86
56	Лифтовой холл	1 этаж (секция 5)	общественное	14.5
57	Спуск в подвал	1 этаж (секция 5)	общественное	1.15
58	Тамбур	1 этаж (секция 5)	общественное	2.46
59	Тамбур	1 этаж (секция 5)	общественное	4.24
60	Тамбур	1 этаж (секция 5)	общественное	11.14
61	Тамбур	1 этаж (секция 5)	общественное	8.79
62	ПУИ	2 этаж (секция 5)	общественное	3.68
63	Коридор	2 этаж (секция 1)	общественное	22.96

64	Лифтовой холл	2 этаж (секция 1)	общественное	16.16
65	Лестничная клетка	2 этаж (секция 1)	общественное	13.52
66	Коридор	2 этаж (секция 2)	общественное	26.36
67	Лифтовой холл	2 этаж (секция 2)	общественное	16.01
68	Лестничная клетка	2 этаж (секция 2)	общественное	13.52
69	Коридор	2 этаж (секция 3)	общественное	40.32
70	Лифтовой холл	2 этаж (секция 3)	общественное	16.66
71	Лестничная клетка	2 этаж (секция 3)	общественное	13.8
72	Коридор	2 этаж (секция 4)	общественное	34.75
73	Лифтовой холл	2 этаж (секция 4)	общественное	17.46
74	Лестничная клетка	2 этаж (секция 4)	общественное	14.28
75	Коридор	2 этаж (секция 5)	общественное	19.26
76	Лифтовой холл	2 этаж (секция 5)	общественное	16.15
77	Лестничная клетка	2 этаж (секция 5)	общественное	13.52
78	Коридор	3 этаж (секция 1)	общественное	22.96
79	Лифтовой холл	3 этаж (секция 1)	общественное	16.16
80	Лестничная клетка	3 этаж (секция 1)	общественное	13.52
81	Коридор	3 этаж (секция 2)	общественное	26.36
82	Лифтовой холл	3 этаж (секция 2)	общественное	16.01
83	Лестничная клетка	3 этаж (секция 2)	общественное	13.52
84	Коридор	3 этаж (секция 3)	общественное	40.32
85	Лифтовой холл	3 этаж (секция 3)	общественное	16.66
86	Лестничная клетка	3 этаж (секция 3)	общественное	13.8
87	Коридор	3 этаж (секция 4)	общественное	34.75
88	Лифтовой холл	3 этаж (секция 4)	общественное	17.46
89	Лестничная клетка	3 этаж (секция 4)	общественное	14.28
90	Коридор	3 этаж (секция 5)	общественное	19.26
91	Лифтовой холл	3 этаж (секция 5)	общественное	16.15
92	Лестничная клетка	3 этаж (секция 5)	общественное	13.52
93	Коридор	4 этаж (секция 1)	общественное	22.96
94	Лифтовой холл	4 этаж (секция 1)	общественное	16.16
95	Лестничная клетка	4 этаж (секция 1)	общественное	13.52
96	Коридор	4 этаж (секция 2)	общественное	26.36
97	Лифтовой холл	4 этаж (секция 2)	общественное	16.01
98	Лестничная клетка	4 этаж (секция 2)	общественное	13.52
99	Коридор	4 этаж (секция 3)	общественное	40.32
100	Лифтовой холл	4 этаж (секция 3)	общественное	16.66
101	Лестничная клетка	4 этаж (секция 3)	общественное	13.8
102	Коридор	4 этаж (секция 4)	общественное	34.75
103	Лифтовой холл	4 этаж (секция 4)	общественное	17.46
104	Лестничная клетка	4 этаж (секция 4)	общественное	14.28
105	Коридор	4 этаж (секция 5)	общественное	19.26
106	Лифтовой холл	4 этаж (секция 5)	общественное	16.15
107	Лестничная клетка	4 этаж (секция 5)	общественное	13.52
108	Коридор	5 этаж (секция 1)	общественное	22.96
109	Лифтовой холл	5 этаж (секция 1)	общественное	16.16
110	Лестничная клетка	5 этаж (секция 1)	общественное	13.52
111	Коридор	5 этаж (секция 2)	общественное	26.36
112	Лифтовой холл	5 этаж (секция 2)	общественное	16.01
113	Лестничная клетка	5 этаж (секция 2)	общественное	13.52
114	Коридор	5 этаж (секция 3)	общественное	40.32
115	Лифтовой холл	5 этаж (секция 3)	общественное	16.66
116	Лестничная клетка	5 этаж (секция 3)	общественное	13.8
117	Коридор	5 этаж (секция 4)	общественное	34.75
118	Лифтовой холл	5 этаж (секция 4)	общественное	17.46
119	Лестничная клетка	5 этаж (секция 4)	общественное	14.28
120	Коридор	5 этаж (секция 5)	общественное	19.26
121	Лифтовой холл	5 этаж (секция 5)	общественное	16.15
122	Лестничная клетка	5 этаж (секция 5)	общественное	13.52
123	Коридор	6 этаж (секция 1)	общественное	22.96
124	Лифтовой холл	6 этаж (секция 1)	общественное	16.16
125	Лестничная клетка	6 этаж (секция 1)	общественное	13.52
126	Коридор	6 этаж (секция 2)	общественное	26.36
127	Лифтовой холл	6 этаж (секция 2)	общественное	16.01
128	Лестничная клетка	6 этаж (секция 2)	общественное	13.52
129	Коридор	6 этаж (секция 3)	общественное	40.32
130	Лифтовой холл	6 этаж (секция 3)	общественное	16.66
131	Лестничная клетка	6 этаж (секция 3)	общественное	13.8
132	Коридор	6 этаж (секция 4)	общественное	34.75
133	Лифтовой холл	6 этаж (секция 4)	общественное	17.46
134	Лестничная клетка	6 этаж (секция 4)	общественное	14.28
135	Коридор	6 этаж (секция 5)	общественное	19.26
136	Лифтовой холл	6 этаж (секция 5)	общественное	16.15
137	Лестничная клетка	6 этаж (секция 5)	общественное	13.52
138	Коридор	7 этаж (секция 1)	общественное	22.96
139	Лифтовой холл	7 этаж (секция 1)	общественное	16.16
140	Лестничная клетка	7 этаж (секция 1)	общественное	13.52
141	Коридор	7 этаж (секция 2)	общественное	26.36
142	Лифтовой холл	7 этаж (секция 2)	общественное	16.01
143	Лестничная клетка	7 этаж (секция 2)	общественное	13.52
144	Коридор	7 этаж (секция 3)	общественное	40.32
145	Лифтовой холл	7 этаж (секция 3)	общественное	16.66
146	Лестничная клетка	7 этаж (секция 3)	общественное	13.8
147	Коридор	7 этаж (секция 4)	общественное	34.75
148	Лифтовой холл	7 этаж (секция 4)	общественное	17.46
149	Лестничная клетка	7 этаж (секция 4)	общественное	14.28

150	Коридор	7 этаж (секция 5)	общественное	19.26
151	Лифтовой холл	7 этаж (секция 5)	общественное	16.15
152	Лестничная клетка	7 этаж (секция 5)	общественное	13.52
153	Коридор	8 этаж (секция 1)	общественное	22.96
154	Лифтовой холл	8 этаж (секция 1)	общественное	16.16
155	Лестничная клетка	8 этаж (секция 1)	общественное	13.52
156	Коридор	8 этаж (секция 2)	общественное	26.36
157	Лифтовой холл	8 этаж (секция 2)	общественное	16.01
158	Лестничная клетка	8 этаж (секция 2)	общественное	13.52
159	Коридор	8 этаж (секция 3)	общественное	40.32
160	Лифтовой холл	8 этаж (секция 3)	общественное	16.66
161	Лестничная клетка	8 этаж (секция 3)	общественное	13.8
162	Коридор	8 этаж (секция 4)	общественное	34.75
163	Лифтовой холл	8 этаж (секция 4)	общественное	17.46
164	Лестничная клетка	8 этаж (секция 4)	общественное	14.28
165	Коридор	8 этаж (секция 5)	общественное	19.26
166	Лифтовой холл	8 этаж (секция 5)	общественное	16.15
167	Лестничная клетка	8 этаж (секция 5)	общественное	13.52
168	Коридор	9 этаж (секция 1)	общественное	22.96
169	Лифтовой холл	9 этаж (секция 1)	общественное	16.16
170	Лестничная клетка	9 этаж (секция 1)	общественное	13.52
171	Коридор	9 этаж (секция 2)	общественное	26.36
172	Лифтовой холл	9 этаж (секция 2)	общественное	16.01
173	Лестничная клетка	9 этаж (секция 2)	общественное	13.52
174	Коридор	9 этаж (секция 3)	общественное	40.32
175	Лифтовой холл	9 этаж (секция 3)	общественное	16.66
176	Лестничная клетка	9 этаж (секция 3)	общественное	13.8
177	Коридор	9 этаж (секция 4)	общественное	34.75
178	Лифтовой холл	9 этаж (секция 4)	общественное	17.46
179	Лестничная клетка	9 этаж (секция 4)	общественное	14.28
180	Коридор	9 этаж (секция 5)	общественное	19.26
181	Лифтовой холл	9 этаж (секция 5)	общественное	16.15
182	Лестничная клетка	9 этаж (секция 5)	общественное	13.52
183	Коридор	10 этаж (секция 1)	общественное	22.96
184	Лифтовой холл	10 этаж (секция 1)	общественное	16.16
185	Лестничная клетка	10 этаж (секция 1)	общественное	13.52
186	Коридор	10 этаж (секция 2)	общественное	26.36
187	Лифтовой холл	10 этаж (секция 2)	общественное	16.01
188	Лестничная клетка	10 этаж (секция 2)	общественное	13.52
189	Коридор	10 этаж (секция 3)	общественное	40.32
190	Лифтовой холл	10 этаж (секция 3)	общественное	16.66
191	Лестничная клетка	10 этаж (секция 3)	общественное	13.8
192	Коридор	10 этаж (секция 4)	общественное	34.75
193	Лифтовой холл	10 этаж (секция 4)	общественное	17.46
194	Лестничная клетка	10 этаж (секция 4)	общественное	14.28
195	Коридор	10 этаж (секция 5)	общественное	19.26
196	Лифтовой холл	10 этаж (секция 5)	общественное	16.15
197	Лестничная клетка	10 этаж (секция 5)	общественное	13.52
198	Коридор	11 этаж (секция 1)	общественное	22.96
199	Лифтовой холл	11 этаж (секция 1)	общественное	16.16
200	Лестничная клетка	11 этаж (секция 1)	общественное	13.52
201	Коридор	11 этаж (секция 2)	общественное	26.36
202	Лифтовой холл	11 этаж (секция 2)	общественное	16.01
203	Лестничная клетка	11 этаж (секция 2)	общественное	13.52
204	Коридор	11 этаж (секция 3)	общественное	40.32
205	Лифтовой холл	11 этаж (секция 3)	общественное	16.66
206	Лестничная клетка	11 этаж (секция 3)	общественное	13.8
207	Коридор	11 этаж (секция 4)	общественное	34.75
208	Лифтовой холл	11 этаж (секция 4)	общественное	17.46
209	Лестничная клетка	11 этаж (секция 4)	общественное	14.28
210	Коридор	11 этаж (секция 5)	общественное	19.26
211	Лифтовой холл	11 этаж (секция 5)	общественное	16.15
212	Лестничная клетка	11 этаж (секция 5)	общественное	13.52
213	Коридор	12 этаж (секция 1)	общественное	22.96
214	Лифтовой холл	12 этаж (секция 1)	общественное	16.16
215	Лестничная клетка	12 этаж (секция 1)	общественное	13.52
216	Коридор	12 этаж (секция 2)	общественное	26.36
217	Лифтовой холл	12 этаж (секция 2)	общественное	16.01
218	Лестничная клетка	12 этаж (секция 2)	общественное	13.52
219	Коридор	12 этаж (секция 3)	общественное	40.32
220	Лифтовой холл	12 этаж (секция 3)	общественное	16.66
221	Лестничная клетка	12 этаж (секция 3)	общественное	13.8
222	Коридор	12 этаж (секция 4)	общественное	34.75
223	Лифтовой холл	12 этаж (секция 4)	общественное	17.46
224	Лестничная клетка	12 этаж (секция 4)	общественное	14.28
225	Коридор	12 этаж (секция 5)	общественное	19.26
226	Лифтовой холл	12 этаж (секция 5)	общественное	16.15
227	Лестничная клетка	12 этаж (секция 5)	общественное	13.52
228	Коридор	13 этаж (секция 1)	общественное	22.96
229	Лифтовой холл	13 этаж (секция 1)	общественное	16.16
230	Лестничная клетка	13 этаж (секция 1)	общественное	13.52
231	Коридор	13 этаж (секция 2)	общественное	26.36
232	Лифтовой холл	13 этаж (секция 2)	общественное	16.01
233	Лестничная клетка	13 этаж (секция 2)	общественное	13.52
234	Коридор	13 этаж (секция 3)	общественное	40.32
235	Лифтовой холл	13 этаж (секция 3)	общественное	16.66

236	Лестничная клетка	13 этаж (секция 3)	общественное	13.8
237	Коридор	13 этаж (секция 4)	общественное	34.75
238	Лифтовой холл	13 этаж (секция 4)	общественное	17.46
239	Лестничная клетка	13 этаж (секция 4)	общественное	14.28
240	Коридор	13 этаж (секция 5)	общественное	19.26
241	Лифтовой холл	13 этаж (секция 5)	общественное	16.15
242	Лестничная клетка	13 этаж (секция 5)	общественное	13.52
243	Коридор	14 этаж (секция 1)	общественное	22.96
244	Лифтовой холл	14 этаж (секция 1)	общественное	13.7
245	Лестничная клетка	14 этаж (секция 1)	общественное	13.52
246	Коридор	14 этаж (секция 2)	общественное	26.36
247	Лифтовой холл	14 этаж (секция 2)	общественное	13.7
248	Лестничная клетка	14 этаж (секция 2)	общественное	13.52
249	Коридор	14 этаж (секция 3)	общественное	40.32
250	Лифтовой холл	14 этаж (секция 3)	общественное	14.11
251	Лестничная клетка	14 этаж (секция 3)	общественное	13.8
252	Коридор	14 этаж (секция 4)	общественное	34.75
253	Лифтовой холл	14 этаж (секция 4)	общественное	14.82
254	Лестничная клетка	14 этаж (секция 4)	общественное	14.28
255	Коридор	14 этаж (секция 5)	общественное	19.26
256	Лифтовой холл	14 этаж (секция 5)	общественное	16.15
257	Лестничная клетка	14 этаж (секция 5)	общественное	13.52
258	Коридор	15 этаж (секция 5)	общественное	19.26
259	Лифтовой холл	15 этаж (секция 5)	общественное	16.15
260	Лестничная клетка	15 этаж (секция 5)	общественное	13.52
261	Коридор	16 этаж (секция 5)	общественное	19.26
262	Лифтовой холл	16 этаж (секция 5)	общественное	13.7
263	Лестничная клетка	16 этаж (секция 5)	общественное	13.52

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	1 подземный этаж	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Подготовка и распределение тепловой энергии по потребителям
2	Квартиры, офисы	Система холодного водоснабжения	Обеспечение потребителей холодной водой
3	Квартиры,	Система горячего водоснабжения	Обеспечение потребителей горячей водой
4	Квартиры, офисы	Система хозбытовой канализации	Отведение стоков
5	Кровля	Система ливневой канализации	Отвод осадков
6	Общее имущество в многоквартирном доме, тех. помещения	Система дренажной канализации	Отвод дренажа
7	Кровля, общее имущество в многоквартирном доме, тех помещения.	Система вытяжной противодымной вентиляции (дымоудаление)	Удаление дыма при пожаре
8	Лестничные клетки, лифтовые коридоры	Система приточной противодымной вентиляции (подпор)	-
9	1 подземный этаж, цокольный этаж	Объединенная вентиляция	Обеспечение требуемого воздухообмена
10	Квартиры (санузлы, кухни)	Вытяжная естественная и механическая вентиляция	Обеспечение требуемого воздухообмена
11	1подземный этаж, общее имущество в многоквартирном доме, тех. помещения, квартиры	Система электроснабжения и электроосвещения	Распределение электроэнергии по потребителям. Обеспечение искусственного освещения в помещениях жилого комплекса.
12	Квартиры, офисы	Система оповещения	Информирование жителей о пожарной опасности
13	Квартиры, общее имущество в многоквартирном доме, ИТП, водомерный узел	Система автоматизированного учета тепловой энергии и водопотребления	Контроль расхода, тепловой энергии. Контроль расхода холодной и горячей воды
14	Квартиры, общее имущество в многоквартирном доме	Система автоматизированного учета электроэнергии	Контроль и диспетчеризация расхода, электроэнергии.
15	Общее имущество в многоквартирном доме, квартиры, помещения, помещения общественного назначения	Система радиофикации	Прием и распределение сигналов ГО и ЧС
16	Общее имущество в многоквартирном доме, фасад многоквартирного жилого дома, квартиры	Система охраны входов	Предотвращение проникновения в помещения посторонних лиц. Управление открыванием и контроль состояния входных дверей. Обеспечение связи входная дверь-квартира.
17	Лифтовые шахты, лифтовые коридоры, машинные помещения	Вертикальный транспорт	Обеспечение безопасной транспортировки пассажиров между этажами.

17 О примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости		
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 2020 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: **1 квартал 2021 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: **2 квартал 2021 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: **3 квартал 2021 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 2021 г.**

18 О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и о размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»		
18.1 О планируемой стоимости строительства	18.1.1	Планируемая стоимость строительства: 1 138 759 700,00 руб.
18.2 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»	18.2.1	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории:
	18.2.1.1	Размер платежа по договору о развитии застроенной территории:
	18.2.2	О платеже по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории:
	18.2.2.1	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, об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд		
19.1 О способе обеспечения 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: **50:15:0040602:300**
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: **Публичное акционерное общество**
	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	Индивидуальный 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:
		Организационно-правовая форма: **Публичное акционерное общество**
		Наименование банка: **СБЕРБАНК**
	19.4.2	Реквизиты расчетного счета застройщика в уполномоченном банке:
		Номер расчетного счета: **40702810738000197512**

		Кореспондентский 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 доступной сумме кредита (займа) с лимитом кредитования в соответствии с условиями договора кредита (займа), неиспользованном остатке по кредитной линии на последнюю отчетную дату	19.6.1	О целевом кредите (целевом займе):
	19.6.1.1	Организационно-правовая форма кредитора:
	19.6.1.2	Полное наименование кредитора без указания организационно-правовой формы:
	19.6.1.3	Идентификационный номер налогоплательщика кредитора:
	19.6.1.4	Доступная сумма кредита (займа):
	19.6.1.5	Лимит кредитования в соответствии с условиями договора кредита (займа):
	19.6.1.6	Неиспользованный остаток по кредитной линии на последнюю отчетную дату:
19.7 О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилые помещения, нежилые помещения, машиноместо), 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: **0**
	19.7.1.1.1.2	Количество договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: **4**

	19.7.1.1.1.3	Количество договоров, заключенные с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 0
	19.7.1.1.2	Нежилые помещения:
	19.7.1.1.2.1	Количество договоров, заключенные с использованием счетов эскроу: 0
	19.7.1.1.2.2	Количество договоров, заключенные при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.2.3	Количество договоров, заключенные с использованием иных способов обеспечения гражданской ответственности застройщика: 1
	19.7.1.1.3	Машино-места:
	19.7.1.1.3.1	Количество договоров, заключенные с использованием счетов эскроу: 0
	19.7.1.1.3.2	Количество договоров, заключенные при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 0
	19.7.1.1.3.3	Количество договоров, заключенные 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: 0 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: 14 574,82 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: 1 556,66 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: 0 руб.
	19.7.3.1.1.2	Суммарная цена договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: 1 107 930 000 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: 155 666 000 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		
21 О размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика		
21.1 Размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика	21.1.1	Размер уставного капитала застройщика: 200010000 руб.
22 Информация в отношении объекта социальной инфраструктуры, указанная в части 6 статьи 18.1 настоящего Федерального закона, в случае, предусмотренном частью 1 статьи 18.1 настоящего Федерального закона		

22.1 О виде, наименении объекта социальной инфраструктуры. Об указанных в частях 1 и 4 статьи 18.1 договора о развитии застроенной территории, договоре о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, иных заключенных застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления договоре или соглашении, предусматривающих передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность	22.1.1	Наличие договора (соглашения), предусматривающего безвозмездную передачу объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность:
	22.1.2	Вид объекта социальной инфраструктуры:
	22.1.3	Наименение 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, предусматривающей 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:
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
1.5	05.10.2018	О лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика	Изменение единоличного исполнительного органа застройщика
3.4	01.10.2018	О бенефициарном владельце, который косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящих на голосующие акции (доли), составляющие уставной капитал застройщика	Внесение информации о бенефициарном владельце застройщика
19.4	01.10.2018	Об уполномоченном банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет	Внесение информации о банке, в котором у застройщика открыт расчетный счет
6.1	30.09.2018	О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности

Раздел 4	10.09.2018	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	Внесение сведений о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации
Раздел 4	21.09.2018	О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию	Внесение сведений о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации
6.1	31.12.2018	О финансовом результате текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, о размерах кредиторской и дебиторской задолженности
Раздел 6	31.03.2019	О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, кредиторской и дебиторской задолженности
Раздел п. 1.2	26.04.2019	О месте нахождения застройщика - адрес, указанный в учредительных документах	Изменение места нахождения застройщика - адреса, указанного в учредительных документах
Раздел 6	30.06.2019	О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, кредиторской и дебиторской задолженности
раздел 3.5, 18.2, 19.6	19.09.2019		Внесение информации в связи с изменениями предусмотренные Приказом №433/пр от 06.08.2019
Раздел 19.2	10.10.2019	О банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу	Внесение сведений о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу
Раздел 12.1	11.10.2019	О праве застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание)	Добавление выписки из ЕГРН
Раздел 6	30.09.2019	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	11.11.2019	О количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машиноместо), 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, машиноместо), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу
П/П 1.2	20.03.2020	О фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройки, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и адресе электронной почты, фамилии, об имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройки, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении	Изменение места нахождения застройщика
Раздел 18	30.03.2020	О планируемой стоимости строительства	Изменение планируемой стоимости строительства
Раздел 6	31.12.2019	О финансовом результате текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату	Изменение финансового результата текущего года, о размере кредиторской и дебиторской задолженности
Раздел 6	30.03.2020	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 17	27.05.2020	О примерном графике реализации проекта строительства	Изменение планируемого квартала и года выполнения этапа реализации проекта строительства

КОПИЯ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА "ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ", ПОДПИСАННОГО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения об электронной подписи

Сертификат: 430238686993137946386100113100288402566750

Владелец: ООО "Транель", Нехапов Сергей Владимирович, РЯЗАНЬ

Действителен: с 20.01.2020 по 20.01.2021

ПОЛУЧЕНО 09 АПР 2019

ДОГОВОР № ПЕХ-К4-К-С/Х

об участии в долевом строительстве жилого дома

г. Москва 15 марта 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель», зарегистрированное МИФНС № 2 по Московской области 07.02.2014 г., Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 010018951, за основным регистрационным номером (ОГРН) 1145018000467, в лице Генерального директора ООО «УК «Эффективные инвестиции» **Николаева Сергея Владимировича**, действующего на основании Устава и Договора № 64/ДУ/ЗИ о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 11.09.2018 г., именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808, 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 (Дом) -Жилой дом поз.4**, количество этажей – 15-17 шт., в том числе подземных этажей - 1 шт., количество секций – 3 шт., общая площадь здания – 26709,57 кв.м., строительный объем – 88925,66 куб.м., в т.ч. подземной части – 7276,26 куб.м., общая площадь квартир без учета лоджий и балконов, по проекту – 15334,28 кв.м., общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов, по проекту – 15814,96 кв.м., количество квартир – 415 шт., площадь земельного участка 26710,00 кв.м., кадастровый номер 50:15:0040602:300, материал наружных стен и перекрытий – монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков), класс энергоэффективности – С, сейсмостойкость – не требуется, расположенный по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б.

– **Объект долевого строительства – Квартиры**, то есть жилые помещения, подлежащие передаче Участнику долевого строительства, исполняющему свои обязательства по оплате Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящие в состав Дома. Примерный план Квартир приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений монументальных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/постановке указанных объектов;

– **Жилая площадь** – площадь жилых помещений в Квартирах;

– **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 площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

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

- **Передаточный акт** – документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

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

Глава 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и с привлечением других лиц, построить Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – **Квартиры** в количестве 40 (Сорок), Площадью Квартир 1 532,18 (Одна тысяча пятьсот тридцать два полных восемнадцать сотых) квадратных метра, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиры, при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Перечень Квартир приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

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

2.3. Указанные в п.1.1., п. 2.1. Договора и в Приложении № 1 Договора («Перечень Квартир») площади являются условными и будут подлежать уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (далее - органы БТИ) технического паспорта на Жилой дом. Условные номера(индексы) присваиваются Секции, Дому и Объекту долевого строительства Застройщиком на основании данных проектной документации и может быть изменены после проведения обмеров органами, осуществляющих техническую инвентаризацию, на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

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

Стороны пришли к соглашению не принимать любое 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.

3.5. Разрешение на строительство № RU50-15-11168-2018, выданное Министерством строительного комплекса Московской области 30.06.2018г.

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 www.domklik.ru.

3.8. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

3.8.1. Настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

3.8.2. Заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований учредительских документов Сторон, а также обязательств Сторон, вытекающих из договоров или действующего законодательства Российской Федерации;

3.9. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора не обременен правами третьих лиц, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

3.10. В соответствии с 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» (с изменениями и дополнениями) Застройщик осуществляет обязанность по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100132).

Глава 4. ЦЕНА НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

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 Квартиру, расходы за услуги органов БТИ, расходы по постановке Квартиры на кадастровый учет, расходы по оплате городской, междугородней и международной телефонной связи (в случае оборудования Квартиры средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Квартиры и общего имущества Жилого Дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Квартиры, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого Дома и Квартиры, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого Дома и Квартиры и обеспечением функционирования Дома и Квартиры в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию.

4.2. Общая Цена настоящего Договора составляет **102 656 068, 00 (Сто два миллиона шестьсот пятьдесят шесть тысяч шестьдесят)** рубля РФ 00 копеек за Объекты долевого

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 паспорте Дома и кадастровом паспорте на Объект, выдаваемых органом технической инвентаризации.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Дома 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 Участникам долевого строительства, либо на безвозмездной основе в государственную или муниципальную собственность.

2.6. Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Объекта долевого строительства в соответствии с Планом создаваемого объекта, предоставленного Застройщиком в орган регистрации прав. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются 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. Право аренды на земельный участок, на основании Договора аренды земельного участка № А/13/82 от 18.12.2013 г., номер и дата государственной регистрации 50-50-15/061/2014-115 27.06.2014г., в редакции Дополнительного соглашения № 3 от 08.02.2018г., зарегистрированного 16.02.2018г, номер регистрации 50:15:0010602:306-50/015/2018-4,

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

строительство (Квартиры). Цена каждой из Квартир указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору («Перечень квартир»).

4.3. Уплата Цены Договора производится Участником долевого строительства не ранее даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав, но не позднее «30» ноября 2019 года включительно, путем внесения суммы, указанной в п. 4.2. настоящего Договора, в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

4.4. Цена, установленная п. 4.2. настоящего Договора, является окончательной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта и пересчету не подлежит.

4.5. Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объектов долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объектов долевого строительства, по окончании строительства и их передачи, остается в распоряжении Застройщика. Застройщик имеет право на получение полной цены Договора.

Глава 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Участник Долевого строительства обязан:

5.1.1. Осуществить оплату Цены Договора в соответствии с пунктом 4.2. и пунктом 4.3. настоящего Договора.

5.1.2. Принять от Застройщика Квартиры, указанные в настоящем Договоре, по Передаточному акту в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента его извещения о завершении строительства.

5.1.3. 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 ввода в эксплуатацию Объекта до передачи Квартир Участнику долевого строительства по Передаточному акту, в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией, если оформление Передаточного акта было задержано по вине Участника долевого строительства.

5.1.4. 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.

5.1.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиры, без согласования с Застройщиком, не производить в них никаких работ по переустройству/перепланировке помещений.

5.1.6. Незамедлительно письменно уведомлять Застройщика об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре.

5.1.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Дома в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Дома, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Дома.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и Квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, а/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. Использовать денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, строго по целевому назначению.

5.2.2. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной и технической документацией, градостроительными нормами и правилами.

5.2.3. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2.4. Передать Участнику долевого строительства Квартиры по Передаточному акту в установленный настоящим Договором срок.

5.2.5. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в орган регистрации прав пакет документов Застройщика, необходимый и достаточный для регистрации Договора.

5.2.6. Давать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

Глава 6. СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИР УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства **не позднее 31 декабря 2023 г.**

6.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартир Участнику долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.3. 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 Квартир производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

6.4. В случае отказа Участника долевого строительства от заключения дополнительного соглашения к Договору и направления Застройщику письменного требования о расторжении Договора, Застройщик обязуется, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения письменного требования Участника долевого строительства, возвратить на указанный последним в письменном требовании расчетный счет, перечисленные Участником долевого строительства денежные средства по Договору, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, согласно 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».

Глава 7. ПЕРЕДАЧА КВАРТИР

7.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства, не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объектов долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Квартир к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартир и о

(пени) в размере 0,1 % от Цены не принятого Объекта за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартиры по Передаточному акту.

Глава 8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. При неисполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок его передачи на 2 (Два) месяца, за исключением случаев уклонения (бездействия) Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать возврата фактически внесенных им денежных средств в счет уплаты Цены Договора.

8.2. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.1. Договора, Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, согласно п. 2. ст. 9 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».

8.3. В соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, в случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

8.4. Расторжение Договора в одностороннем порядке по инициативе Застройщика осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Глава 9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

9.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиры, качество которых соответствует условиям настоящего Договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным требованиям в области строительства.

9.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объектов долевого строительства является его соответствие проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтверждённое Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, оформленным в установленном законом порядке.

9.3. Гарантийный срок для Квартир составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объектов долевого строительства (Квартир), составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется для каждого из Объектов долевого строительства со дня подписания Передаточного акта (или иного документа) о передаче этого Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, будет равняться гарантийному сроку, установленному производителем.

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

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. 19 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

7.2. Передача Застройщиком Квартир и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по Передаточному акту.

7.3. Передача Квартир осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

7.4. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объектов долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома), как зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства.

7.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором и готовности Квартир к передаче обязан приступить к их приемке в течение 10 (Десять) 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 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 составления 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, Застройщик вправе составить односторонний акт по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты наступления одного из указанных событий.

Гражданско-правовые последствия, связанные с передачей Объектов долевого строительства, наступают с момента составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче.

7.6. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта о передаче Квартир, 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, которые делают Квартиры непригодной 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.

7.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объектов долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

(шестидесяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

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.

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 в процессу эксплуатации Объектов долевого строительства, 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.

9.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартир при условии, если такое качество выявлено в течении гарантийного срока.

Глава 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Стороны, не исполняющая своих обязательств или не надлежаще исполняющая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки (реальный ущерб) сверх неустойки.

10.2. Уплата пеней, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

10.3. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение (просрочку исполнения) обязательств по Договору, если такое неисполнение (просрочка исполнения) явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, массовых беспорядков, военных действий, террористических актов, действий государственных и муниципальных органов и их должностных лиц, забастовок, массовых общественных акций, издания законодательных актов и (или) иных нормативных правовых актов, изменяющих правовой режим Договора и (или) права и обязанности Сторон, в том числе приостановка и/или отказ в государственной регистрации Договора и/или права собственности на Объект долевого строительства, и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и (или) непреодолимый характер), непосредственно повлиявших на исполнение обязательств Сторон, и за наступление которых ни одна из Сторон не отвечает. Сторона, не исполняющая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы не относится отсутствие у должника необходимых денежных средств. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (трех) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор по соглашению Сторон без уплаты отступного, штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

10.4. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору предъявляются и Обществу с

ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» за счет собственного имущества.

Компенсации Застройщику расходов, связанных с содержанием (коммунальные платежи) Квартир, за период с момента ввода в эксплуатацию Объекта до передачи Квартир Участнику долевого строительства по Передаточному акту, в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией, если оформление Передаточного акта было задержано по вине Участника долевого строительства, предусмотренная п. 5.1.3. Договора осуществляется также за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

Оплата Застройщику стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объектов долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объектов долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации, предусмотренной п. 5.1.7. Договора, осуществляется также за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

Уплата Застройщику неустойки (пени) в размере 0,1 % от Цены Квартиры за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартиры по Передаточному акту в случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объектов долевого строительства, предусмотренной п.7.7. Договора, также осуществляется за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

10.5. Положения п. 10.4. Договора распространяются на правоотношения по Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства - Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» и не распространяются на правоотношения Застройщика и третьего лица (нового участника), которому совершена уступка права требования по настоящему Договору.

С момента совершения Участником долевого строительства - Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» уступки права требования в отношении соответствующего Объекта долевого строительства по Договору третьему лицу (т.е. с даты регистрации уступки права требования в органе регистрации прав) п. 10.4. настоящего Договора прекращает свое действие.

Глава 11. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований в части передачи Объектов долевого строительства 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.

11.2. Участник долевого строительства обязан письменно, до заключения договора уступки права требования, согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застройщиком.

11.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору в части передачи Объектов долевого строительства допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

11.4. Настоящим Стороны установили исключительный запрет на уступку Участником долевого строительства прав требования к Застройщику неустойки (штрафа) за просрочку передачи

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

- строительство Объекта долевого строительства в границах Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);

- уменьшение Земельного участка, обремененного настоящим Договором, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом долевого строительства (по внешним границам фундамента Дома), в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. Земельного участка, обремененного настоящим Договором;

- прекращение права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т.д. Земельного участка, обремененного настоящим Договором, за исключением залога Земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект (Дом);

- сдачу в аренду (в т. ч. бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное и безвозмездное отчуждение (распоряжение) земельного участка, образовавшегося в результате разделения Земельного участка (выделения из земельного участка), обременяемого настоящим Договором, за исключением земельного участка, на котором возводится Объект (расположен Жилой дом);

- последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объект, в том числе в обеспечение обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями.

13.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика объект.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта (Дома), строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном Законом, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного Объекта и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

13.3. Залогом имущества, предусмотренным п.п. 13.1.-13.2. настоящего Договора, обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ и настоящим Договором;
- уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику долевого строительства Квартир, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами.

Глава 14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

14.1. Договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации органом регистрации прав.

Объектов долевого строительства и иных штрафных санкций без предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку.

11.5. В случае уступки прав требований по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора уступки органом регистрации прав обязан проинформировать Застройщика путем направления ему оригинала договора уступки, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием правопреемника и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, реквизитов и пр.) и основания перехода права на Квартиру (реквизиты договора уступки: номер, дата, сведения о государственной регистрации).

11.6. 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.11.5 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.

11.7. В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав требования в соответствии с условиями настоящего Договора и/или не направления Застройщику информации (части информации), указанной в п.11.5. настоящего Договора, Застройщик считается исполнившим обязательство по передаче Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства информации о котором была известна Застройщику на дату составления Передаточного акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

Глава 12. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Квартир.

12.2. 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 13. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору, с момента его государственной регистрации, у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге права Застройщика на земельный участок, предоставленный Застройщику для строительства Объекта, и строящийся на этом земельном участке Объект.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на:

- последующие (до и/или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, указанного в п.1.1 Договора, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельного участка в любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершаемое Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

отправления или отказа от его получения.

17.4 Корреспонденция, отправленная Стороной по последнему известному адресу другой Стороны до получения Стороной уведомления другой Стороны об изменении адреса, считается отправленной надлежащим образом. При этом корреспонденция считается доставленной и в тех случаях, если она поступала лицу, которому она направлена (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не была ему вручена или адресат не ознакомился с ней.

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 спора является обязательным для Сторон. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента получения Стороной письменной претензии, другая Сторона может обратиться в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

18.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или их полномочными представителями и вступают в силу с момента государственной регистрации.

18.3. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и понятны им полностью, возражений не имеется.

18.4. Структура Договора, а также наименования его разделов применяются Сторонами в Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

18.5. Стороны подтверждают действительность контактной информации, указанной в настоящем Договоре. В случае изменения контактной информации Участник долевого строительства обязан незамедлительно письменно уведомить Застройщика о таком изменении. При изменении контактной информации в отношении Застройщика, последний уведомляет Участника долевого строительства путем размещения соответствующей информации на сайте www.granelle.ru.

18.6. Настоящим Застройщик подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора он не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

Кроме того, на момент подписания настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

18.7. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа регистрации прав.

18.8. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

На момент заключения Договор содержит следующие приложения:

- Приложение № 1 «Перечень Квартир».
- Приложение № 2 «План Квартир».
- Приложение № 3 «Комплектация Квартир».

Глава 19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «Гранелль» Адрес: 141068, Московская обл., г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д. 9, пом. 1, комн. 4
Почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 22/2, корп. 1

14.2. Участник долевого строительства вправе обратиться в орган регистрации прав, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиры, построенные за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, на основании Передаточного акта о передаче Квартир.

14.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиры одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиры одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Глава 15. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

15.1. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, исключительно для целей, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Глава 16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

16.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

16.2. Действие настоящего Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон.

Глава 17. КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ

17.1. Вся официальная корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора и направляемая любым способом, предусмотренным Договором, должна быть подписана уполномоченным лицом с проставленной печатью организации. Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение Договора.

17.2. Если иное прямо не предусмотрено Договором, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; нарочным на имя соответствующей Стороны и по почтовым адресам Сторон, указанным в разделе 19 Договора либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под роспись.

17.3. Корреспонденция, направляемая согласно п. 17.2. Договора, считается полученной:

– в дату, указанную в расписке о получении, если она была доставлена через курьерскую службу или нарочным либо передана полномочному представителю противоположной Стороны под роспись;

– в дату, указанную в уведомлении о доставке, если она была направлена посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки;

– в дату отправки, если она была отправлена посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки и возвратилась с отметкой почтовой службы (организации, осуществляющей доставку) об отсутствии (выбытии) адресата, истечении срока хранения

ООО "Центр оценки инвестиций"
tel. +7(495) 229-49-71

стр. 16 из 34

Договор № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 13.03.2019 г.

Приложение № 1 «Перечень Квартир»
к Договору № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в
долевом строительстве жилого дома

ПЕРЕЧЕНЬ КВАРТИР

п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Площадь квартиры с пересчетом летних помещений с коэфф. 1 (кв.м.)	Стоимость квартиры (руб.)
1	1	3 (третий)	Квартира №9	1	30,18	32,62	2 185 548,00
2	1	7 (седьмой)	Квартира №27	3	67,64	69,86	4 680 620,00
3	1	8 (восьмой)	Квартира №33	1	30,44	32,90	2 204 300,00
4	1	8 (восьмой)	Квартира №35	3	70,34	72,56	4 861 520,00
5	1	9 (девятый)	Квартира №36	1	29,79	31,92	2 138 640,00
6	1	14 (четырнадцатый)	Квартира №61	1	29,79	31,92	2 138 640,00
7	2	2 (второй)	Квартира №67	2	60,14	62,38	4 179 460,00
8	2	3 (третий)	Квартира №74	1	34,37	36,83	2 467 610,00
9	2	4 (четвертый)	Квартира №83	2	55,08	57,30	3 839 100,00
10	2	5 (пятый)	Квартира №87	1	34,37	36,83	2 467 610,00
11	2	10 (десятый)	Квартира №115	2	60,14	62,38	4 179 460,00
12	2	13 (тринадцатый)	Квартира №138	1	34,28	36,74	2 461 580,00
13	2	14 (четырнадцатый)	Квартира №143	2	55,08	57,30	3 839 100,00
14	2	2 (второй)	Квартира №144	1	22,08	24,22	2 292 740,00
15	3	3 (третий)	Квартира №155	1	21,57	23,22	1 555 740,00
16	3	4 (четвертый)	Квартира №165	1	31,38	33,60	2 251 200,00
17	3	5 (пятый)	Квартира №177	1	22,54	22,54	1 510 180,00
18	3	6 (шестой)	Квартира №185	1	29,51	31,76	2 127 920,00
19	3	8 (восьмой)	Квартира №204	1	19,00	21,08	1 412 660,00
20	3	9 (девятый)	Квартира №210	1	31,38	33,60	2 251 200,00
21	3	10 (десятый)	Квартира №220	1	31,62	33,88	2 269 960,00
22	3	10 (десятый)	Квартира №223	1	17,32	19,64	1 315 880,00
23	3	11 (одиннадцатый)	Квартира №225	1	22,08	24,22	2 292 740,00
24	3	12 (двенадцатый)	Квартира №236	1	21,57	23,22	1 555 740,00
25	3	13 (тринадцатый)	Квартира №249	1	19,00	21,08	1 412 660,00
26	3	15 (пятнадцатый)	Квартира №251	1	31,28	33,49	2 243 830,00
27	4	2 (второй)	Квартира №262	1	36,32	38,52	2 580 840,00
28	4	5 (пятый)	Квартира №278	2	49,61	51,82	3 471 940,00
29	4	7 (седьмой)	Квартира №289	2	52,34	55,26	3 702 420,00
30	4	8 (восьмой)	Квартира №295	2	49,25	51,71	3 464 570,00
31	4	12 (двенадцатый)	Квартира №312	1	36,32	38,52	2 580 840,00
32	4	12 (двенадцатый)	Квартира №314	2	52,34	55,26	3 702 420,00
33	5	4 (четвертый)	Квартира №339	1	22,09	24,69	1 654 230,00
34	5	6 (шестой)	Квартира №353	1	21,29	23,81	1 595 270,00

стр. 18 из 34

Договор № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 13.03.2019 г.

комн. 4
Почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 22/2, корп. 1
ОГРН 1145018000467, ИНН/КПП 5018161287/501801001,
р/с 40702810700000000489 в КБ "МИА" (АО), БИК 044525231,
корр. счет 30101810545250000231, тел.: (495) 980-03-80
www.granelle.ru

Генеральный директор
ООО «УК «Эффективные инвестиции» –
единоличного исполнительного органа
ООО "Гранель"

/Шоходин С.В./
м.п.

Участник долевого строительства:
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) **Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Луговская набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн.№ 19, зарегистрированно 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006054668, ИНН 7707620354, КПП 770401001, р/с 40701810600000540438 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Мытинова Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/580-н/77-2018-4-1808

Приложение №2 «План Квартир»
к Договору № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в
долевом строительстве жилого дома
Лист №1

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 9 (Девять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 3 (Третьем) этаже, в 1 (Первой) секции.

35	5	7 (седьмой)	Квартира №381	1	30,80	53,18	1 563 000,00
36	5	9 (девятый)	Квартира №371	1	21,29	23,81	1 595 270,00
37	5	11 (одиннадцатый)	Квартира №384	1	22,09	24,69	1 654 230,00
38	5	14 (четырнадцатый)	Квартира №399	1	22,09	24,69	1 654 230,00
39	5	15 (пятнадцатый)	Квартира №404	2	51,14	55,52	3 585 840,00
40	5	16 (шестнадцатый)	Квартира №412	1	21,29	23,81	1 595 270,00
Итого: 40 (Сорок) квартир						1 532,18 кв.м.	101 050 060,00

Застройщик:
ООО «Гранель» Адрес: 141008, Московская обл., г. Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д. 9, пом. 1, комн. 4
Почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 22/2, корп. 1
ОГРН 1145018000467, ИНН/КПП 5018161287/501801001,
р/с 40702810700000000480 в ЗАО "МИА" (АО), БИК 044525231,
корр. счет 30101810645250000231, тел.: (495) 980-03-80
www.granella.ru

Генеральный директор
ООО «УК «Эффективные инвестиции» -
единоличного исполнительного органа
ООО "Гранель"

_____ /Шохалов С.В./
мп

Участник долевого строительства:
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн.№ 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746270463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707020354, КПП 770401001, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Масленко Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808

стр. 18 из 34
Договор № ПЕХ-4-4-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 13.03.2018 г.

Лист №2

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 27 (Двадцать семь), состоящей из 3 (Трех) комнат, расположенной на 7 (Седьмом) этаже, в 1 (Первой) секции.

стр. 20 из 34
Договор № ПЕХ-4-4-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 13.03.2018 г.

Лист №3

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 33 (Тридцать три), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
Со строительным номером № 35 (Тридцать пять), состоящей из 3 (Трех) комнат, расположенных на 8 (Восьмом) этаже, в 1 (Первой) секции.

стр. 61 из 94

Лист №4

ПЛАН КВАРТИР

Со стрительным номером № 36 (Тридцать шесть), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 9 (Девятом) этаже, в 1 (Первой) секции.

стр. 20 из 94

Лист №5

ПЛАН КВАРТИР

Со стрительным номером № 61 (Шестьдесят один), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 14 (Четырнадцатом) этаже, в 1 (Первой) секции.

стр. 33 из 54

Лист №6

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 67 (Шестьдесят семь), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 2 (Втором) этаже, во 2 (Втором) секции.

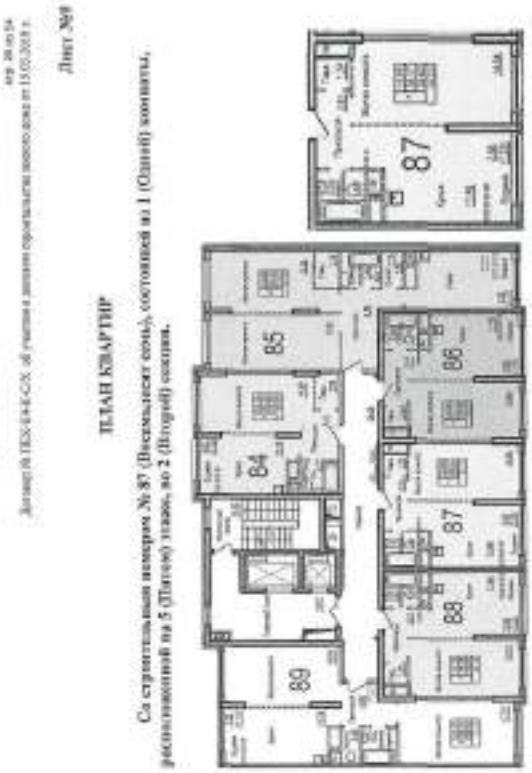
стр. 34 из 54

Лист №7

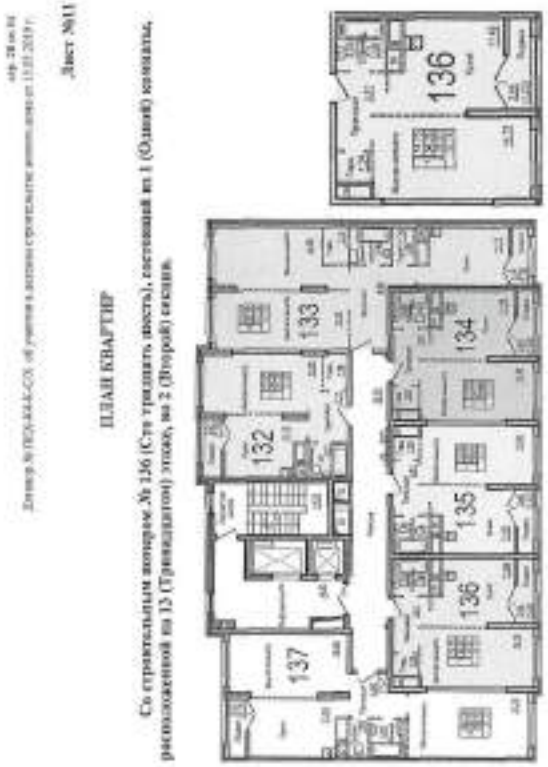
ПЛАН КВАРТИР

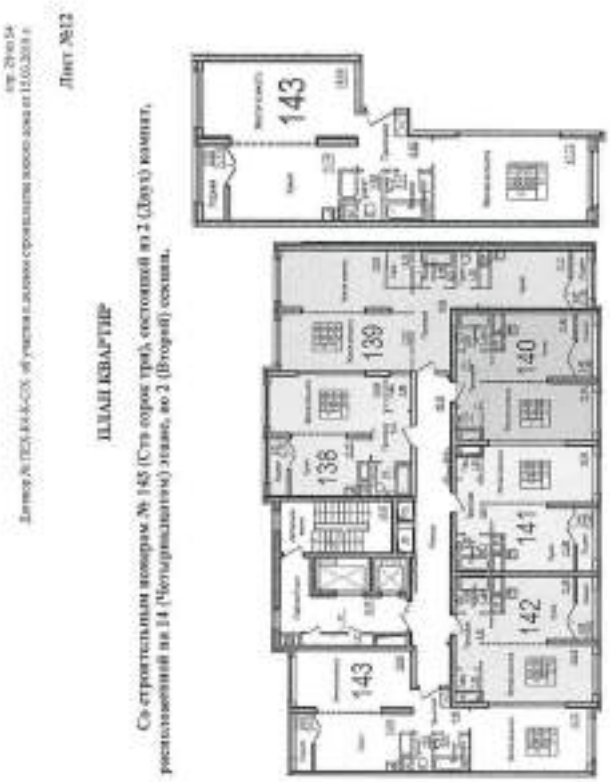
Со строительным номером № 74 (Семьдесят четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 3 (Третьем) этаже, во 2 (Втором) секции.

стр. 25 из 54
Лист №8
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 83 (Восемьдесят три), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 4 (Четвертом) этаже, во 2 (Второй) секции.
83
79
78
80
81
82
83


стр. 26 из 54
Лист №9
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 87 (Восемьдесят семь), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 5 (Пятом) этаже, во 2 (Второй) секции.
87
85
86
84
87
88
89

Лист №10
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 115 (Сто пятнадцать), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 10 (Десятом) этаже, во 2 (Втором) секции.
115
114
116
117
118
119


Лист №11
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 136 (Сто тридцать шесть), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 13 (Тринадцатом) этаже, во 2 (Втором) секции.
136
132
133
134
135
136
137


Лист №12
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 143 (Сто сорок три), состоящий из 3 (Двух) комнат, расположенный на 14 (Четырнадцатом) этаже, во 2 (Втором) секции.
143
139
140
138
141
142
143

Лист №13
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 144 (Сто сорок четыре), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенный на 2 (Втором) этаже, в 3 (Третьей) секции.
144
145
148
144
147
146
152
149
151
150

стр. 31 из 54

Лист №14

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 155 (Сто пятьдесят пять), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенный на 3 (Третьем) этаже, в 3 (Третьей) секции.

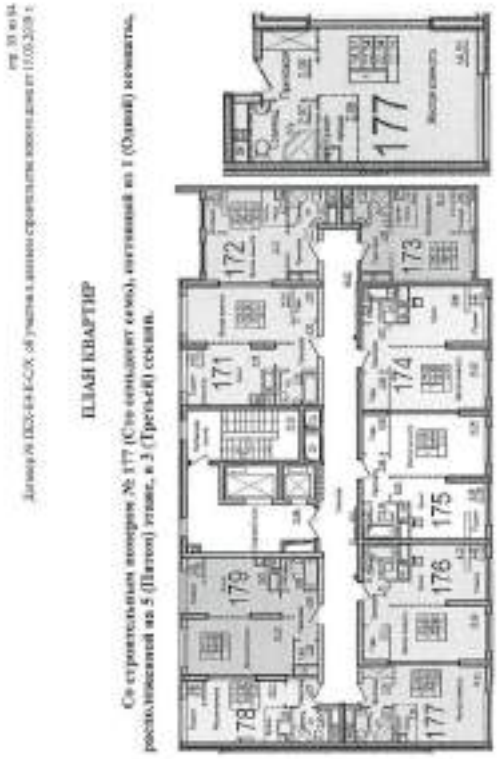
стр. 32 из 54

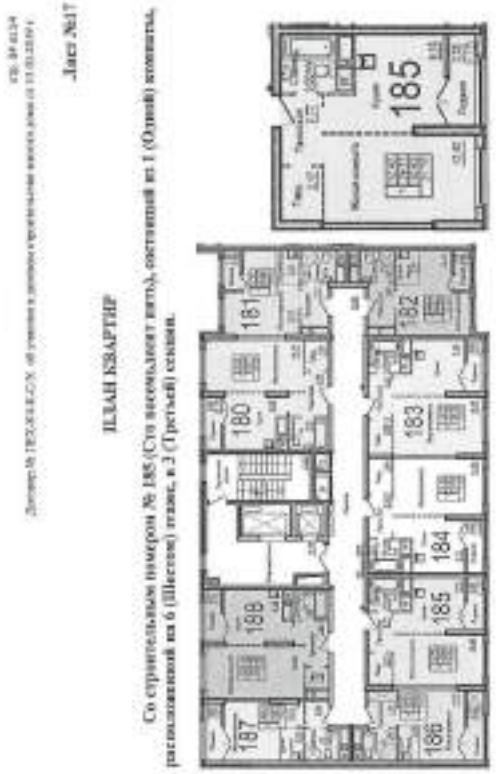
Лист №15

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 165 (Сто шестьдесят пять), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенный на 4 (Четвертом) этаже, в 3 (Третьей) секции.

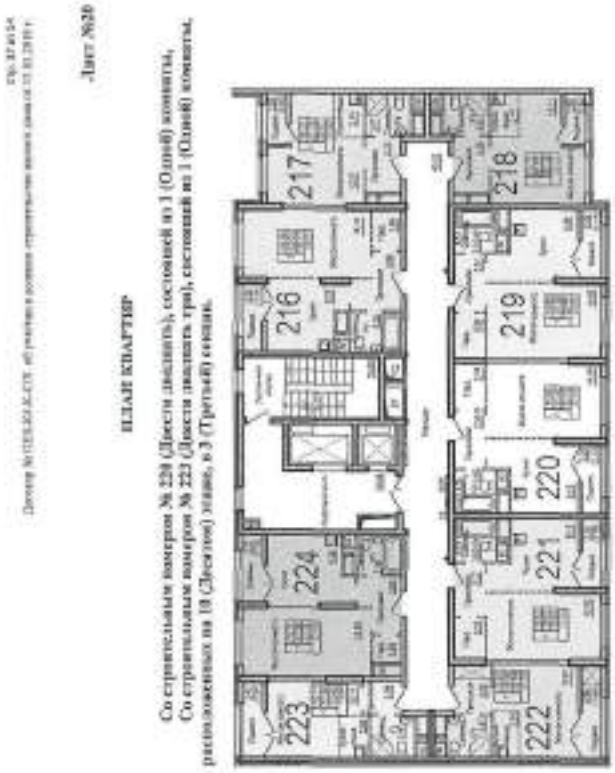
Лист №16


ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 177 (Сто семьдесят семь), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 5 (Пятом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
171
172
173
174
175
176
177
178
179
177


Лист №17
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 185 (Сто восемьдесят пять), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 6 (Шестом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
180
181
182
183
184
185
186
187
188
185

Лист №18
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 204 (Двести четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 8 (Восьмом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
204
205
206
198
199
200
201
202
203

Лист №19
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 210 (Двести десять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 9 (Девятом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
210
207
208
209
211
212
213
214
215


Лист №20
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 220 (Двести двадцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
Со строительным номером № 223 (Двести двадцать три), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
расположенных на 10 (Десятом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
217
218
216
219
220
224
221
223
222

Лист №21
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 225 (Двести двадцать пять), состоящей из 1 (Одной) комнаты,
расположенной на 11 (Одиннадцатом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
225
226
227
225
228
229
233
230
232
231

Лист №22
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 236 (Двести тридцать шесть), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 13 (Двенадцатом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
236
235
234
237
238
239
240
241
242

Лист №23
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 249 (Двести сорок девять), состоящий из 1 (Одной) комнаты,
Со строительным номером № 251 (Двести пятьдесят один), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенных на 13 (Тринадцатом) этаже, в 3 (Третьей) секции.
244
245
243
246
247
248
251
250
249

Лист №24
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 262 (Двести шестьдесят два), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 2 (Второй) этаже, в 4 (Четвертой) секции.
261
262
263
264
265
262

Лист №25
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 278 (Двести семьдесят восемь), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 5 (Пятом) этаже, в 4 (Четвертой) секции.
276
277
278
279
280
278

Лист №26
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 289 (Двести восемьдесят девять), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 7 (Седьмом) этаже, в 4 (Четвертой) секции.
286
287
288
289
290

Лист №27
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 295 (Двести девяносто пять), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 8 (Восьмом) этаже, в 4 (Четвертой) секции.
291
292
293
294
295

Лист №28

ПЛАН КВАРТИР

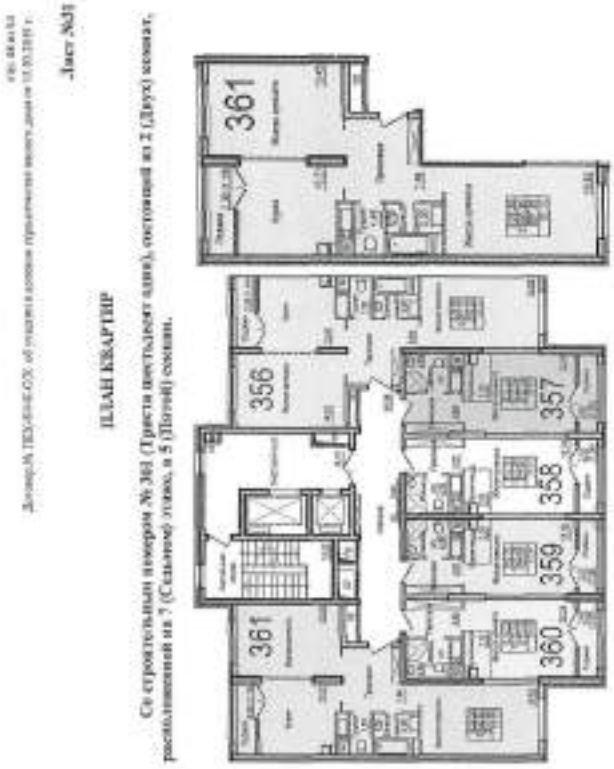
Со строительным номером № 312 (Триста двенадцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты, Со строительным номером № 314 (Триста четырнадцать), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенных на 12 (Двенадцатом) этаже, в 4 (Четвертой) секции.

Лист №29

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 339 (Триста тридцать девять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 4 (Четвертом) этаже, в 5 (Пятой) секции.

Лист №30
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 353 (Триста пятьдесят три), состоящий из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 6 (Шестом) этаже, в 5 (Пятой) секции.
350
351
352
353
354
355
353


Лист №31
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 361 (Триста шестьдесят один), состоящий из 2 (Двух) комнат, расположенный на 7 (Седьмом) этаже, в 5 (Пятой) секции.
356
357
358
359
360
361
361

стр. 49 из 54

Лист №32

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 371 (Триста семьдесят один), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 9 (Девятом) этаже, в 5 (Пятой) секции.

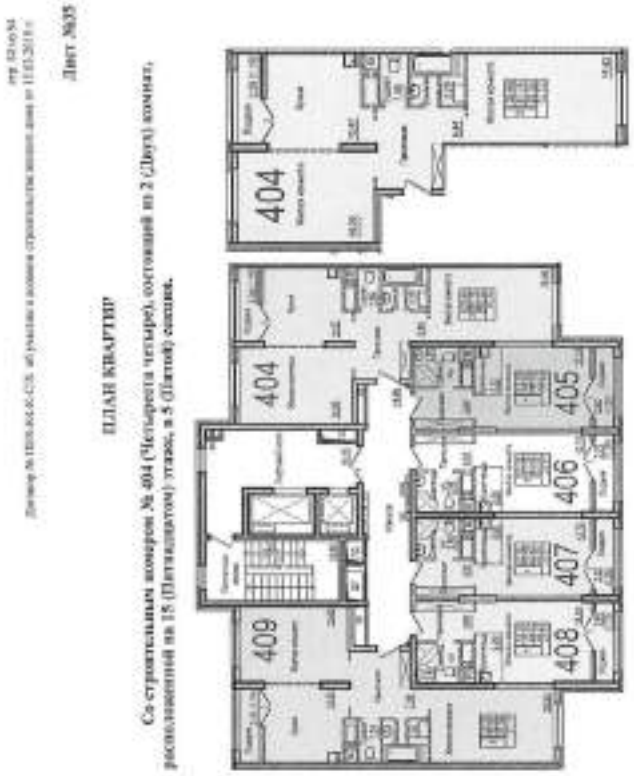
стр. 50 из 54

Лист №33

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 384 (Триста восемьдесят четыре), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 11 (Одиннадцатом) этаже, в 5 (Пятой) секции.

Лист №34
ПЛАН КВАРТИР
Со стрительным номером № 399 (Триста девяносто девять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 14 (Четырнадцатом) этаже, в 5 (Пятой) секции.
399
398
399
400
401
402
403


Лист №35
ПЛАН КВАРТИР
Со строительным номером № 404 (Четыреста четыре), состоящей из 2 (Двух) комнат, расположенной на 15 (Пятнадцатом) этаже, в 5 (Пятой) секции.
404
404
405
406
407
408
409

Приложение № 3 «Комплектация Квартир»
к Договору № ПЕХ-К4-К-С/Х «О участии в
долевом строительстве жилого дома

Комплектация Объектов долевого строительства (Квартир):

Наименование работ	Описание
Окна	Оконные блоки – устанавливаются. Подоконные доски не устанавливаются. Ограждения лоджий (при наличии лоджий) – устанавливаются.
Входная дверь в квартиру	Устанавливается
Внутриквартирные двери	Отсутствуют
Внутриквартирные перегородки	Блоки высотой в один ряд. Стены лоджий (внутренние) - сплошная кладка.
Межквартирные перегородки	Устанавливается на всю высоту
Санузлы и ванные комнаты	Помещения выделены блоками высотой в один ряд.
Отделочные работы	Не выполняются
Счетчики электроэнергии	Двухтарифные, электронные
Электромонтажные работы	Устройство систем электроснабжения без разводки по квартире. Точка подключения – от квартирного щитка механизмов
Отопление	С разводкой по квартире, с установкой отопительных приборов
Водоснабжение	Стояки холодной и горячей воды прокладываются с устройством запорной арматуры, без внутриквартирной разводки, без установки санитарных приборов, без установки полотенцесушителя. Для подключения к стояку – отводы с индивидуальными отсечными кранами холодной ХВС и ГВС (без планировщиков).
Водоотведение	Без внутриквартирной разводки и без установки сантехнических приборов. Для подключения к стояку – отвод с заглушкой.
Телефонизация	Без внутриквартирной разводки. Точка подключения – в местах общего пользования дома
Телевидение	Без внутриквартирной разводки. Точка подключения – в местах общего пользования дома

Застройщик: ООО «Гранель»

Генеральный директор
ООО «УК «Эффективные инвестиции» -
единоличного исполнительного органа
ООО "Гранель"

_____ /Николаев С.В./
м.п.

Участник долевого строительства: ООО «УК «Энергия Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», в лице Мясникова Романа Павловича, действующего на основании Доверенности

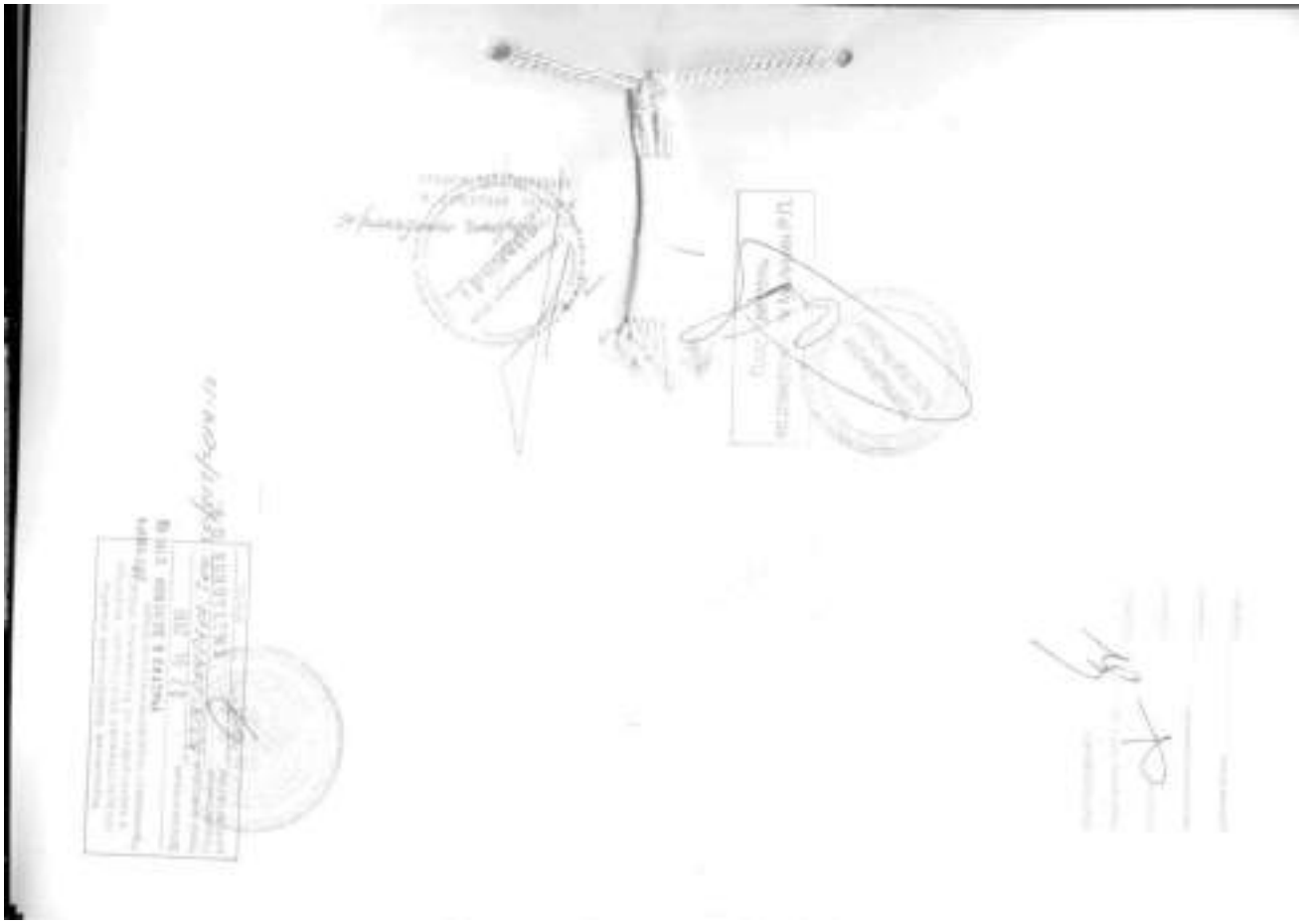
_____

Лист №36

ПЛАН КВАРТИР

Со строительным номером № 412 (Четыреста двенадцать), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 16 (Шестнадцатом) этаже, в 5 (Пятой) секции.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"



«Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»;

место нахождения: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36;

ОГРН 1097746714317; ИНН/КПП 7718784153/772501001;

р/с 40701810202570000020 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва;

к/с № 30101810200000000593 в ОПЕРУ МОСКВА; БИК: 044525593

Тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-am.ru.».

3. Положения настоящего Дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с «04» марта 2020 года.

4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по Договору.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа регистрации прав.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Гранель», адрес: 141073, Московская обл., г. Королев, ул. Горького, д. 79, корпус 4, пом. 7, комн.21; почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 22/2, корп. 1; ОГРН 1145018000467, ИНН/КПП 5018161287/501801001, р/с 40702810038000197513 в ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва, БИК: 044525225, корр.счет: 30101810400000000225, тел.: (495) 980-03-80, электронная почта: info@granelk.ru, в лице Генерального директора ООО «УК «Эффективные инвестиции» Николаева Сергея Владимировича, действующего на основании Устава и Договора № 04/ДУ/ЗИ о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 11.09.2018 г.

Участник долевого строительства ООО УК «РЭМ» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), место нахождения: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36; ОГРН 1097746714317; ИНН/КПП 7718784153/772501001; р/с 40701810202570000020 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; к/с № 30101810200000000593 в ОПЕРУ МОСКВА; БИК: 044525593; тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-am.ru, в лице Генерального директора Марусова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору № ПЕХ-К4-К-С/Х
об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2019г.

город Москва **«10» марта 2020 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель», зарегистрированное МИФНС № 2 по Московской области 07.02.2014 г., Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 010918951, за основным регистрационным номером (ОГРН) 1145018000467, в лице Генерального директора ООО «УК «Эффективные инвестиции» **Николаева Сергея Владимировича**, действующего на основании Устава и Договора № 04/ДУ/ЗИ о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 11.09.2018 г., 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 2010г., 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»**, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, в лице Генерального директора Марусова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые **«Стороны»**, а раздельно **«Сторона»**, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – **«Дополнительное соглашение»**) к Договору № ПЕХ-К4-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 15.03.2019г. (далее – **«Договор»**), зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области **02 апреля 2019 года**, номер регистрации **50:15:0040602:360-50/012/2019-12**, о нижеследующем:

1. В связи с передачей прав и обязанностей доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» по договору доверительного управления Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (изменения и дополнения № 11 к Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» зарегистрированы «27» февраля 2020 года Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) за № 2271-11), начиная с «04» марта 2020 года, права и обязанности Участника долевого строительства по Договору в полном объеме переходят к Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

2. Настоящим Дополнительным соглашением Стороны согласовали следующие изменения в Договор и Приложения к нему:

- Полное наименование Участника долевого строительства по всему тексту Договора и Приложений к нему изложить и читать в следующей редакции: «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».»;

- Краткое наименование Участника долевого строительства по всему тексту Договора и Приложений к нему изложить и читать в следующей редакции: «ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный».»;

- реквизиты Участника долевого строительства по всему тексту Договора и Приложений к нему изложить и читать в следующей редакции:

«Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости

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

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016 (Дата) № 3199-16 (Номер свидетельства)

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи диплома о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от «15» 11 2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО (должность уполномоченного лица) Е.В. Петровская (Ф.И.О.)

Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002435-1 «25» января 2018 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 по организации подготовки управленческих кадров»

от «25» января 2018 г. № 43

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «25» января 2021 г.

000563 - КА1

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 200005-035-000172 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**Чужмаков Игорь Александрович** Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
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 отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены в Страховщику и Страхователю 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 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 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 2021 г. по 31 декабря 2021 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, понесло или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который 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.Блиновой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

ЭНЕРГОГАРАНТ

_____ Д.Н.Платонов
М.П.

По основании Доверенности №.02-15/100/20-с от 01.06.2020 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 200005-035-400171 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступлением 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 в 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 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых начи-

	лось 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 2021 г. по 31 декабря 2021 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, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который 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.Блиновой.
Приложение:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

_____ Д.И.Платонов

По основании Доверенности № 02-15/100/20-с от 01.06.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью

239 (Двести тридцать девять) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.