Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/22-202-3

от 26 апреля 2022 года

Оценка справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К11-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 114 (Ста четырнадцати) квартир площадью 4 169,85 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303

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:	26 апреля 2022 г.
Дата составления отчета:	26 апреля 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	9
1.1. Задание на оценку	9
1.2. Применяемые стандарты оценки	13
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	15
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	16
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	17
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	17
1.7. Основные факты и выводы	17
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	20
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	20
1.10. Методология определения справедливой стоимости	21
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	24
2.1. Общие положения	24
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	24
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	28
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	48
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	48
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	49
3.1. Общие положения	49
3.2. Анализ рынка недвижимости	49
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	99
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	100
5.1. Общие положения	100
5.2. Общие понятия оценки	100
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	100
5.4. Согласование результатов оценки	106
5.5. Выбор подходов и методов оценки	106
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	108
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	108
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	259
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	259
6.4. Согласование результатов оценки	260
VII. ВЫВОДЫ	263
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	266
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	267
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	308

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.

«26» апреля 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 202 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущественных прав на объекты долевого строительства, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- имущественных прав по обязательствам из ПЕХ-К11-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 114 (Ста четырнадцати) квартир площадью 4 169,85 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303.

Договор № ПЕХ-К11-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11 2021 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно Договору № ПЕХ-К11-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11 2021 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
1	1	2	7	1	33,73
2	1	8	73	1	33,73
3	1	9	80	1	21,44
4	1	9	82	1	32,87
5	1	9	83	1	31,77
6	1	9	84	1	33,73
7	1	9	85	1	33,73
8	1	9	88	1	31,05
9	1	10	91	1	21,44
10	1	11	102	1	21,44
11	1	12	113	1	21,44
12	1	12	115	1	32,87
13	1	12	121	1	31,05
14	3	6	363	1	37,29
15	3	9	390	1	37,29
16	3	9	392	1	32,32
17	3	9	393	1	32,59
18	3	9	394	1	32,59
19	3	9	398	1	31,04
20	3	12	417	1	37,29
21	3	12	420	1	32,59
22	3	12	421	1	32,59

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
23	3	12	422	1	32,49
24	3	12	425	1	31,04
25	5	3	605	1	26,47
26	5	5	616	1	23,46
27	5	5	619	1	23,46
28	5	6	622	1	23,46
29	5	6	625	1	23,46
30	5	7	628	1	23,46
31	5	7	631	1	23,46
32	5	8	634	1	23,46
33	5	8	637	1	23,46
34	5	9	640	1	23,46
35	5	11	652	1	23,46
36	5	13	664	1	23,46
37	5	13	667	1	23,46
38	5	14	670	1	23,46
39	5	14	672	1	26,47
40	5	14	673	1	23,46
41	5	15	676	1	23,46
42	5	15	677	1	26,47
43	5	15	678	1	26,47
44	5	15	679	1	23,46
45	5	16	682	1	23,46
46	5	16	683	1	26,47
47	5	16	684	1	26,47
48	5	16	685	1	23,46
49	5	20	706	1	23,46
50	5	21	711	2	54,45
51	5	21	716	2	54,45
52	5	22	717	2	54,45
53	5	22	722	2	54,45
54	5	23	723	2	54,45
55	5	24	732	1	26,47
56	5	25	737	1	26,47
57	5	25	738	1	26,47
58	6	3	748	1	40,14
59	6	4	754	1	40,14
60	6	4	758	2	53,59
61	6	5	760	1	40,14
62	6	5	764	2	53,59
63	6	6	766	1	40,14
64	6	6	770	2	53,59
65	6	7	772	1	40,14
66	6	7	776	2	53,59
67	6	8	778	1	40,14
68	6	8	782	2	53,59
69	6	9	784	1	40,14
70	6	9	788	2	53,59
71	6	10	794	2	53,59
72	6	11	800	2	53,59
73	6	12	806	2	53,59
74	6	13	808	1	40,14
75	6	13	812	2	53,59
76	6	14	814	1	40,14
77	6	15	820	1	40,14

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
78	6	16	826	1	40,14
79	6	17	832	1	40,14
80	6	18	838	1	40,14
81	6	19	844	1	40,14
82	6	20	850	1	40,14
83	6	21	855	2	56,57
84	6	21	856	1	40,14
85	6	22	861	2	56,57
86	6	22	862	1	40,14
87	6	23	867	2	56,57
88	6	24	873	2	56,57
89	6	25	879	2	56,57
90	7	4	900	2	50,41
91	7	6	912	2	50,41
92	7	6	914	1	37,07
93	7	7	918	2	50,41
94	7	7	920	1	37,07
95	7	8	926	1	37,07
96	7	9	932	1	37,07
97	7	10	936	2	50,41
98	7	10	938	1	37,07
99	7	11	942	2	50,41
100	7	11	944	1	37,07
101	7	12	948	2	50,41
102	7	12	950	1	37,07
103	7	13	954	2	50,41
104	7	13	956	1	37,07
105	7	14	960	2	50,41
106	7	15	966	2	50,41
107	8	4	986	1	36,46
108	8	6	996	1	23,32
109	8	10	1020	1	23,32
110	8	10	1022	1	36,46
111	8	14	1044	1	23,32
112	8	16	1056	1	23,32
113	8	17	1062	1	23,32
114	8	12	1032	1	23,32
		Итого: 114 квартир			**4 169,85**

Оценка проведена по состоянию на 26 апреля 2022 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-К11-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11 2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 114 (Ста четырнадцати) квартир площадью 4 169,85 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303, с кадастровым номером: 50:15:0040602:303, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

552 110 629

(Пятьсот пятьдесят два миллиона сто десять тысяч шестьсот двадцать девять)

рублей,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, В. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	2	7	1	33,73	4 519 820
2	1	8	73	1	33,73	4 519 820
3	1	9	80	1	21,44	3 162 400
4	1	9	82	1	32,87	4 404 580
5	1	9	83	1	31,77	4 686 075
6	1	9	84	1	33,73	4 519 820
7	1	9	85	1	33,73	4 519 820
8	1	9	88	1	31,05	4 579 875
9	1	10	91	1	21,44	3 162 400
10	1	11	102	1	21,44	3 162 400
11	1	12	113	1	21,44	3 162 400
12	1	12	115	1	32,87	4 404 580
13	1	12	121	1	31,05	4 579 875
14	3	6	363	1	37,29	4 996 860
15	3	9	390	1	37,29	4 996 860
16	3	9	392	1	32,32	4 767 200
17	3	9	393	1	32,59	4 367 060
18	3	9	394	1	32,59	4 367 060
19	3	9	398	1	31,04	4 578 400
20	3	12	417	1	37,29	4 996 860
21	3	12	420	1	32,59	4 367 060
22	3	12	421	1	32,59	4 367 060
23	3	12	422	1	32,49	4 353 660
24	3	12	425	1	31,04	4 578 400
25	5	3	605	1	26,47	3 904 325
26	5	5	616	1	23,46	3 460 350
27	5	5	619	1	23,46	3 460 350
28	5	6	622	1	23,46	3 460 350
29	5	6	625	1	23,46	3 460 350
30	5	7	628	1	23,46	3 460 350
31	5	7	631	1	23,46	3 460 350
32	5	8	634	1	23,46	3 460 350

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, В. м	Итоговая стоимость, руб.
33	5	8	637	1	23,46	3 460 350
34	5	9	640	1	23,46	3 460 350
35	5	11	652	1	23,46	3 460 350
36	5	13	664	1	23,46	3 460 350
37	5	13	667	1	23,46	3 460 350
38	5	14	670	1	23,46	3 460 350
39	5	14	672	1	26,47	3 904 325
40	5	14	673	1	23,46	3 460 350
41	5	15	676	1	23,46	3 460 350
42	5	15	677	1	26,47	3 904 325
43	5	15	678	1	26,47	3 904 325
44	5	15	679	1	23,46	3 460 350
45	5	16	682	1	23,46	3 460 350
46	5	16	683	1	26,47	3 904 325
47	5	16	684	1	26,47	3 904 325
48	5	16	685	1	23,46	3 460 350
49	5	20	706	1	23,46	3 460 350
50	5	21	711	2	54,45	6 539 445
51	5	21	716	2	54,45	6 539 445
52	5	22	717	2	54,45	6 539 445
53	5	22	722	2	54,45	6 539 445
54	5	23	723	2	54,45	6 539 445
55	5	24	732	1	26,47	3 904 325
56	5	25	737	1	26,47	3 904 325
57	5	25	738	1	26,47	3 904 325
58	6	3	748	1	40,14	5 378 760
59	6	4	754	1	40,14	5 378 760
60	6	4	758	2	53,59	6 436 159
61	6	5	760	1	40,14	5 378 760
62	6	5	764	2	53,59	6 436 159
63	6	6	766	1	40,14	5 378 760
64	6	6	770	2	53,59	6 436 159
65	6	7	772	1	40,14	5 378 760
66	6	7	776	2	53,59	6 436 159
67	6	8	778	1	40,14	5 378 760
68	6	8	782	2	53,59	6 436 159
69	6	9	784	1	40,14	5 378 760
70	6	9	788	2	53,59	6 436 159
71	6	10	794	2	53,59	6 436 159
72	6	11	800	2	53,59	6 436 159
73	6	12	806	2	53,59	6 436 159
74	6	13	808	1	40,14	5 378 760
75	6	13	812	2	53,59	6 436 159
76	6	14	814	1	40,14	5 378 760
77	6	15	820	1	40,14	5 378 760
78	6	16	826	1	40,14	5 378 760
79	6	17	832	1	40,14	5 378 760
80	6	18	838	1	40,14	5 378 760
81	6	19	844	1	40,14	5 378 760
82	6	20	850	1	40,14	5 378 760
83	6	21	855	2	56,57	6 794 057
84	6	21	856	1	40,14	5 378 760
85	6	22	861	2	56,57	6 794 057
86	6	22	862	1	40,14	5 378 760
87	6	23	867	2	56,57	6 794 057

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, В. м	Итоговая стоимость, руб.
88	6	24	873	2	56,57	6 794 057
89	6	25	879	2	56,57	6 794 057
90	7	4	900	2	50,41	6 054 241
91	7	6	912	2	50,41	6 054 241
92	7	6	914	1	37,07	4 967 380
93	7	7	918	2	50,41	6 054 241
94	7	7	920	1	37,07	4 967 380
95	7	8	926	1	37,07	4 967 380
96	7	9	932	1	37,07	4 967 380
97	7	10	936	2	50,41	6 054 241
98	7	10	938	1	37,07	4 967 380
99	7	11	942	2	50,41	6 054 241
100	7	11	944	1	37,07	4 967 380
101	7	12	948	2	50,41	6 054 241
102	7	12	950	1	37,07	4 967 380
103	7	13	954	2	50,41	6 054 241
104	7	13	956	1	37,07	4 967 380
105	7	14	960	2	50,41	6 054 241
106	7	15	966	2	50,41	6 054 241
107	8	4	986	1	36,46	4 885 640
108	8	6	996	1	23,32	3 439 700
109	8	10	1020	1	23,32	3 439 700
110	8	10	1022	1	36,46	4 885 640
111	8	14	1044	1	23,32	3 439 700
112	8	16	1056	1	23,32	3 439 700
113	8	17	1062	1	23,32	3 439 700
114	8	12	1032	1	23,32	3 439 700

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

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 3 к Дополнительному соглашению № 202 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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: имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К11-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 114 (Ста четырнадцати) квартир площадью 4 169,85 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303.

Договор № ПЕХ-К11-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно Договору № ПЕХ-К11-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Характеристики квартир

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
1	1	2	7	1	33,73
2	1	8	73	1	33,73
3	1	9	80	1	21,44
4	1	9	82	1	32,87
5	1	9	83	1	31,77
6	1	9	84	1	33,73
7	1	9	85	1	33,73
8	1	9	88	1	31,05
9	1	10	91	1	21,44
10	1	11	102	1	21,44
11	1	12	113	1	21,44
12	1	12	115	1	32,87
13	1	12	121	1	31,05
14	3	6	363	1	37,29
15	3	9	390	1	37,29
16	3	9	392	1	32,32
17	3	9	393	1	32,59
18	3	9	394	1	32,59
19	3	9	398	1	31,04
20	3	12	417	1	37,29
21	3	12	420	1	32,59
22	3	12	421	1	32,59
23	3	12	422	1	32,49

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
24	3	12	425	1	31,04
25	5	3	605	1	26,47
26	5	5	616	1	23,46
27	5	5	619	1	23,46
28	5	6	622	1	23,46
29	5	6	625	1	23,46
30	5	7	628	1	23,46
31	5	7	631	1	23,46
32	5	8	634	1	23,46
33	5	8	637	1	23,46
34	5	9	640	1	23,46
35	5	11	652	1	23,46
36	5	13	664	1	23,46
37	5	13	667	1	23,46
38	5	14	670	1	23,46
39	5	14	672	1	26,47
40	5	14	673	1	23,46
41	5	15	676	1	23,46
42	5	15	677	1	26,47
43	5	15	678	1	26,47
44	5	15	679	1	23,46
45	5	16	682	1	23,46
46	5	16	683	1	26,47
47	5	16	684	1	26,47
48	5	16	685	1	23,46
49	5	20	706	1	23,46
50	5	21	711	2	54,45
51	5	21	716	2	54,45
52	5	22	717	2	54,45
53	5	22	722	2	54,45
54	5	23	723	2	54,45
55	5	24	732	1	26,47
56	5	25	737	1	26,47
57	5	25	738	1	26,47
58	6	3	748	1	40,14
59	6	4	754	1	40,14
60	6	4	758	2	53,59
61	6	5	760	1	40,14
62	6	5	764	2	53,59
63	6	6	766	1	40,14
64	6	6	770	2	53,59
65	6	7	772	1	40,14
66	6	7	776	2	53,59
67	6	8	778	1	40,14
68	6	8	782	2	53,59
69	6	9	784	1	40,14
70	6	9	788	2	53,59
71	6	10	794	2	53,59
72	6	11	800	2	53,59
73	6	12	806	2	53,59
74	6	13	808	1	40,14
75	6	13	812	2	53,59
76	6	14	814	1	40,14
77	6	15	820	1	40,14
78	6	16	826	1	40,14

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
79	6	17	832	1	40,14
80	6	18	838	1	40,14
81	6	19	844	1	40,14
82	6	20	850	1	40,14
83	6	21	855	2	56,57
84	6	21	856	1	40,14
85	6	22	861	2	56,57
86	6	22	862	1	40,14
87	6	23	867	2	56,57
88	6	24	873	2	56,57
89	6	25	879	2	56,57
90	7	4	900	2	50,41
91	7	6	912	2	50,41
92	7	6	914	1	37,07
93	7	7	918	2	50,41
94	7	7	920	1	37,07
95	7	8	926	1	37,07
96	7	9	932	1	37,07
97	7	10	936	2	50,41
98	7	10	938	1	37,07
99	7	11	942	2	50,41
100	7	11	944	1	37,07
101	7	12	948	2	50,41
102	7	12	950	1	37,07
103	7	13	954	2	50,41
104	7	13	956	1	37,07
105	7	14	960	2	50,41
106	7	15	966	2	50,41
107	8	4	986	1	36,46
108	8	6	996	1	23,32
109	8	10	1020	1	23,32
110	8	10	1022	1	36,46
111	8	14	1044	1	23,32
112	8	16	1056	1	23,32
113	8	17	1062	1	23,32
114	8	12	1032	1	23,32
		Итого: 114 квартир			**4 169,85**

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 указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Договора № ПЕХ-К11-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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 каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

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 течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на ***26.04.2022 г.***

10. Срок проведения оценки. Не позднее ***26.04.2022г.***

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с 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;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов;
- ни Заказчик, ни Оценщик, 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;
- 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;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается 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 активов 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;
- 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;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 и проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии и проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии и проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19 и длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- осмотр объектов оценки не проводится в связи с видом объектов оценки – имущественные права на объекты недвижимости, которые только строятся.

Кроме оговоренных выше общих допущений, в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались оценщиком при проведении расчетов стоимости.

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 профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
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 № 210005-035-000195 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 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 № 210005-035-000196 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 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.

1.6. 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 № 202 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	26 апреля 2022 г.
Номер отчета	РЭМ/22-202-3

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-К11-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
Стороны Договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (ООО «СЗ «Гранель Гамма»). Участник долевого строительства - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».
Оцениваемые объекты долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве	Объекты долевого строительства представляют собой 114 (Сто четырнадцать) квартир площадью 4 169,85 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303. 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	7	не использовался	4 519 820	не использовался	4 519 820
2	73	не использовался	4 519 820	не использовался	4 519 820
3	80	не использовался	3 162 400	не использовался	3 162 400
4	82	не использовался	4 404 580	не использовался	4 404 580
5	83	не использовался	4 686 075	не использовался	4 686 075
6	84	не использовался	4 519 820	не использовался	4 519 820
7	85	не использовался	4 519 820	не использовался	4 519 820
8	88	не использовался	4 579 875	не использовался	4 579 875
9	91	не использовался	3 162 400	не использовался	3 162 400
10	102	не использовался	3 162 400	не использовался	3 162 400
11	113	не использовался	3 162 400	не использовался	3 162 400
12	115	не использовался	4 404 580	не использовался	4 404 580
13	121	не использовался	4 579 875	не использовался	4 579 875
14	363	не использовался	4 996 860	не использовался	4 996 860
15	390	не использовался	4 996 860	не использовался	4 996 860
16	392	не использовался	4 767 200	не использовался	4 767 200
17	393	не использовался	4 367 060	не использовался	4 367 060
18	394	не использовался	4 367 060	не использовался	4 367 060
19	398	не использовался	4 578 400	не использовался	4 578 400
20	417	не использовался	4 996 860	не использовался	4 996 860
21	420	не использовался	4 367 060	не использовался	4 367 060
22	421	не использовался	4 367 060	не использовался	4 367 060
23	422	не использовался	4 353 660	не использовался	4 353 660
24	425	не использовался	4 578 400	не использовался	4 578 400
25	605	не использовался	3 904 325	не использовался	3 904 325
26	616	не использовался	3 460 350	не использовался	3 460 350
27	619	не использовался	3 460 350	не использовался	3 460 350
28	622	не использовался	3 460 350	не использовался	3 460 350
29	625	не использовался	3 460 350	не использовался	3 460 350
30	628	не использовался	3 460 350	не использовался	3 460 350
31	631	не использовался	3 460 350	не использовался	3 460 350
32	634	не использовался	3 460 350	не использовался	3 460 350
33	637	не использовался	3 460 350	не использовался	3 460 350
34	640	не использовался	3 460 350	не использовался	3 460 350
35	652	не использовался	3 460 350	не использовался	3 460 350
36	664	не использовался	3 460 350	не использовался	3 460 350
37	667	не использовался	3 460 350	не использовался	3 460 350
38	670	не использовался	3 460 350	не использовался	3 460 350
39	672	не использовался	3 904 325	не использовался	3 904 325
40	673	не использовался	3 460 350	не использовался	3 460 350
41	676	не использовался	3 460 350	не использовался	3 460 350
42	677	не использовался	3 904 325	не использовался	3 904 325
43	678	не использовался	3 904 325	не использовался	3 904 325
44	679	не использовался	3 460 350	не использовался	3 460 350
45	682	не использовался	3 460 350	не использовался	3 460 350
46	683	не использовался	3 904 325	не использовался	3 904 325
47	684	не использовался	3 904 325	не использовался	3 904 325
48	685	не использовался	3 460 350	не использовался	3 460 350
49	706	не использовался	3 460 350	не использовался	3 460 350
50	711	не использовался	6 539 445	не использовался	6 539 445
51	716	не использовался	6 539 445	не использовался	6 539 445
52	717	не использовался	6 539 445	не использовался	6 539 445
53	722	не использовался	6 539 445	не использовался	6 539 445

№ п/п	Номер квартиры, права на которую оцениваются	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
54	723	не использовался	6 539 445	не использовался	6 539 445
55	732	не использовался	3 904 325	не использовался	3 904 325
56	737	не использовался	3 904 325	не использовался	3 904 325
57	738	не использовался	3 904 325	не использовался	3 904 325
58	748	не использовался	5 378 760	не использовался	5 378 760
59	754	не использовался	5 378 760	не использовался	5 378 760
60	758	не использовался	6 436 159	не использовался	6 436 159
61	760	не использовался	5 378 760	не использовался	5 378 760
62	764	не использовался	6 436 159	не использовался	6 436 159
63	766	не использовался	5 378 760	не использовался	5 378 760
64	770	не использовался	6 436 159	не использовался	6 436 159
65	772	не использовался	5 378 760	не использовался	5 378 760
66	776	не использовался	6 436 159	не использовался	6 436 159
67	778	не использовался	5 378 760	не использовался	5 378 760
68	782	не использовался	6 436 159	не использовался	6 436 159
69	784	не использовался	5 378 760	не использовался	5 378 760
70	788	не использовался	6 436 159	не использовался	6 436 159
71	794	не использовался	6 436 159	не использовался	6 436 159
72	800	не использовался	6 436 159	не использовался	6 436 159
73	806	не использовался	6 436 159	не использовался	6 436 159
74	808	не использовался	5 378 760	не использовался	5 378 760
75	812	не использовался	6 436 159	не использовался	6 436 159
76	814	не использовался	5 378 760	не использовался	5 378 760
77	820	не использовался	5 378 760	не использовался	5 378 760
78	826	не использовался	5 378 760	не использовался	5 378 760
79	832	не использовался	5 378 760	не использовался	5 378 760
80	838	не использовался	5 378 760	не использовался	5 378 760
81	844	не использовался	5 378 760	не использовался	5 378 760
82	850	не использовался	5 378 760	не использовался	5 378 760
83	855	не использовался	6 794 057	не использовался	6 794 057
84	856	не использовался	5 378 760	не использовался	5 378 760
85	861	не использовался	6 794 057	не использовался	6 794 057
86	862	не использовался	5 378 760	не использовался	5 378 760
87	867	не использовался	6 794 057	не использовался	6 794 057
88	873	не использовался	6 794 057	не использовался	6 794 057
89	879	не использовался	6 794 057	не использовался	6 794 057
90	900	не использовался	6 054 241	не использовался	6 054 241
91	912	не использовался	6 054 241	не использовался	6 054 241
92	914	не использовался	4 967 380	не использовался	4 967 380
93	918	не использовался	6 054 241	не использовался	6 054 241
94	920	не использовался	4 967 380	не использовался	4 967 380
95	926	не использовался	4 967 380	не использовался	4 967 380
96	932	не использовался	4 967 380	не использовался	4 967 380
97	936	не использовался	6 054 241	не использовался	6 054 241
98	938	не использовался	4 967 380	не использовался	4 967 380
99	942	не использовался	6 054 241	не использовался	6 054 241
100	944	не использовался	4 967 380	не использовался	4 967 380
101	948	не использовался	6 054 241	не использовался	6 054 241
102	950	не использовался	4 967 380	не использовался	4 967 380
103	954	не использовался	6 054 241	не использовался	6 054 241
104	956	не использовался	4 967 380	не использовался	4 967 380
105	960	не использовался	6 054 241	не использовался	6 054 241
106	966	не использовался	6 054 241	не использовался	6 054 241
107	986	не использовался	4 885 640	не использовался	4 885 640
108	996	не использовался	3 439 700	не использовался	3 439 700

№ п/п	Номер квартиры, права на которую оцениваются	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
109	1020	не использовался	3 439 700	не использовался	3 439 700
110	1022	не использовался	4 885 640	не использовался	4 885 640
111	1044	не использовался	3 439 700	не использовался	3 439 700
112	1056	не использовался	3 439 700	не использовался	3 439 700
113	1062	не использовался	3 439 700	не использовался	3 439 700
114	1032	не использовался	3 439 700	не использовался	3 439 700
ИТОГО					**552 110 629**

** - 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	Договор об участии в долевом строительстве жилого дома	№ ПЕХ-К11-К-С/Х от 09.11.2021 г.	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

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[1], 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 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

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

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-К11-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 114 (Ста четырнадцати) квартир площадью 4 169,85 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303.

Договор № ПЕХ-К11-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. заключен между Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» (далее - ООО «СЗ «Гранель Гамма») и Участником - Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Согласно Договору № ПЕХ-К11-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г. Застройщик обязуется в установленный срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл. 3.

Стороны договора участия в долевом строительстве:

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

Объекты долевого строительства по договору - 114 (Сто четырнадцать) квартир площадью 4 169,85

кв. м, расположенные в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303.

Таблица 3.

Характеристики квартир, права на которые оцениваются

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
1	1	2	7	1	33,73
2	1	8	73	1	33,73
3	1	9	80	1	21,44
4	1	9	82	1	32,87
5	1	9	83	1	31,77
6	1	9	84	1	33,73
7	1	9	85	1	33,73
8	1	9	88	1	31,05
9	1	10	91	1	21,44
10	1	11	102	1	21,44
11	1	12	113	1	21,44
12	1	12	115	1	32,87
13	1	12	121	1	31,05
14	3	6	363	1	37,29
15	3	9	390	1	37,29
16	3	9	392	1	32,32
17	3	9	393	1	32,59
18	3	9	394	1	32,59
19	3	9	398	1	31,04
20	3	12	417	1	37,29
21	3	12	420	1	32,59
22	3	12	421	1	32,59
23	3	12	422	1	32,49
24	3	12	425	1	31,04
25	5	3	605	1	26,47
26	5	5	616	1	23,46
27	5	5	619	1	23,46
28	5	6	622	1	23,46
29	5	6	625	1	23,46
30	5	7	628	1	23,46
31	5	7	631	1	23,46
32	5	8	634	1	23,46
33	5	8	637	1	23,46
34	5	9	640	1	23,46
35	5	11	652	1	23,46
36	5	13	664	1	23,46
37	5	13	667	1	23,46
38	5	14	670	1	23,46
39	5	14	672	1	26,47
40	5	14	673	1	23,46
41	5	15	676	1	23,46
42	5	15	677	1	26,47
43	5	15	678	1	26,47
44	5	15	679	1	23,46
45	5	16	682	1	23,46
46	5	16	683	1	26,47
47	5	16	684	1	26,47
48	5	16	685	1	23,46
49	5	20	706	1	23,46
50	5	21	711	2	54,45

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
51	5	21	716	2	54,45
52	5	22	717	2	54,45
53	5	22	722	2	54,45
54	5	23	723	2	54,45
55	5	24	732	1	26,47
56	5	25	737	1	26,47
57	5	25	738	1	26,47
58	6	3	748	1	40,14
59	6	4	754	1	40,14
60	6	4	758	2	53,59
61	6	5	760	1	40,14
62	6	5	764	2	53,59
63	6	6	766	1	40,14
64	6	6	770	2	53,59
65	6	7	772	1	40,14
66	6	7	776	2	53,59
67	6	8	778	1	40,14
68	6	8	782	2	53,59
69	6	9	784	1	40,14
70	6	9	788	2	53,59
71	6	10	794	2	53,59
72	6	11	800	2	53,59
73	6	12	806	2	53,59
74	6	13	808	1	40,14
75	6	13	812	2	53,59
76	6	14	814	1	40,14
77	6	15	820	1	40,14
78	6	16	826	1	40,14
79	6	17	832	1	40,14
80	6	18	838	1	40,14
81	6	19	844	1	40,14
82	6	20	850	1	40,14
83	6	21	855	2	56,57
84	6	21	856	1	40,14
85	6	22	861	2	56,57
86	6	22	862	1	40,14
87	6	23	867	2	56,57
88	6	24	873	2	56,57
89	6	25	879	2	56,57
90	7	4	900	2	50,41
91	7	6	912	2	50,41
92	7	6	914	1	37,07
93	7	7	918	2	50,41
94	7	7	920	1	37,07
95	7	8	926	1	37,07
96	7	9	932	1	37,07
97	7	10	936	2	50,41
98	7	10	938	1	37,07
99	7	11	942	2	50,41
100	7	11	944	1	37,07
101	7	12	948	2	50,41
102	7	12	950	1	37,07
103	7	13	954	2	50,41
104	7	13	956	1	37,07
105	7	14	960	2	50,41

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
106	7	15	966	2	50,41
107	8	4	986	1	36,46
108	8	6	996	1	23,32
109	8	10	1020	1	23,32
110	8	10	1022	1	36,46
111	8	14	1044	1	23,32
112	8	16	1056	1	23,32
113	8	17	1062	1	23,32
114	8	12	1032	1	23,32
		Итого: 114 квартир			**4 169,85**

Источник: 1. Данные Заказчика

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, подлежат передаче участнику долевого строительства не позднее 30.06.2023 г. (п. 7.1 Договора об участии в долевом строительстве жилого дома).

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, объекты недвижимости, права на которые оцениваются, принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев 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 каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

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

а) в соответствии с п. 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).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ №1; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ

№2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ №5); в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах региона;

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г., обновление на февраль 2021 г.

справочнике использована следующая классификация типовых территориальных зон (таблица 5)

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 5

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г., обновление на февраль 2021 г.

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Таблица 6

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V

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

Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 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. Жилой дом № 11

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

Описание проекта ЖК «Пехра»

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

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

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

Инфраструктура

Восточное направление традиционно считается одним из самых благополучных и комфортных районов для проживания в столичном регионе. Комплекс окружен лесами и водоемами, в которых можно провести свое время, а всего в 5 км от ЖК «Пехра» находится парк «Пехорка» — это уютная зона отдыха, идеальная для прогулок с детьми, занятий спортом и веселых посиделок с друзьями. До центра города Балашиха от жилого комплекса можно добраться всего за 20 минут на автомобиле. Вся инфраструктура города доступна жителям ЖК «Пехра».

Отделка

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

Планировки

Планировочные решения ЖК «Пехра» настолько разнообразны, что позволит каждому покупателю найти себе жилье, которое будет соответствовать желаниям и стилю жизни. Почти во всех квартирах предусмотрена возможность свободной планировки, которая предложит жителям комплекса организовать индивидуальное пространство под себя. В комплексе доступны как просторные трехкомнатные квартиры для больших семей, так и квартиры- студии. Площади квартир варьируются от 23 кв. м до 75 кв. м.

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

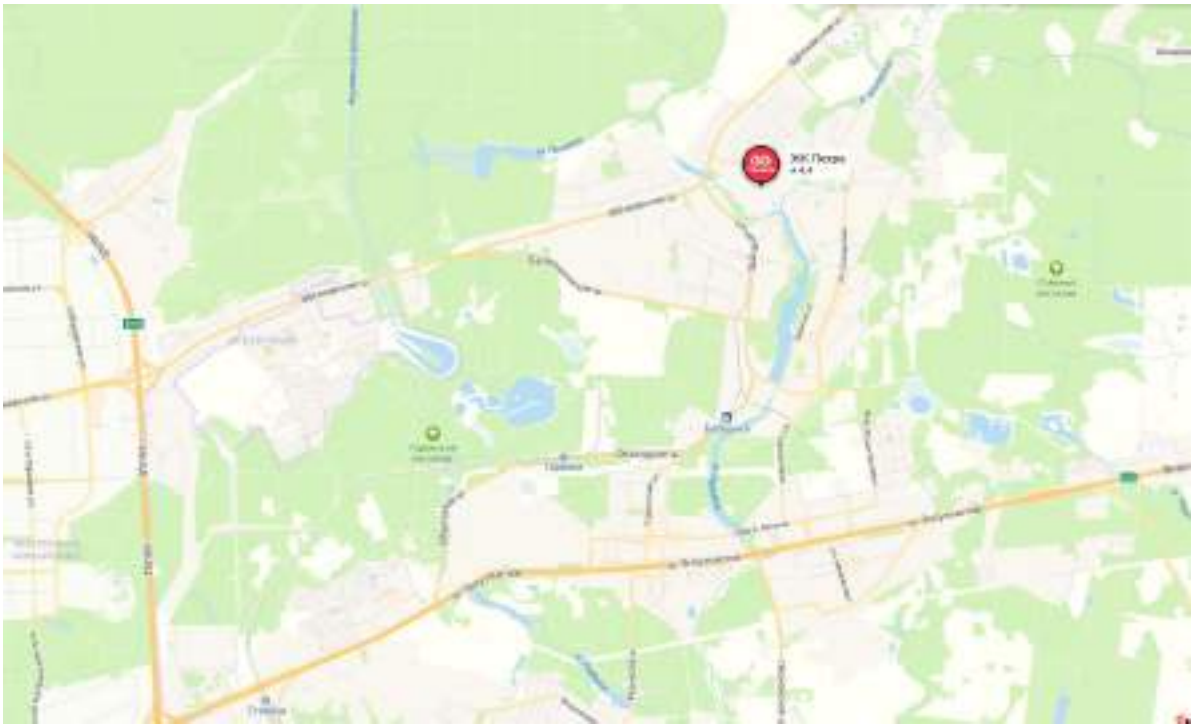


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются



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

Общие характеристики создаваемого жилого дома № 11 представлены на рис. 3.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Жилой дом № 11
Количество секций - 8
Количество надземных этажей - 15 - 25
Количество подземных этажей - 1
Проектные данные:
Общая площадь здания - 58517,49 кв.м
Строительный объём - 191686,94 куб.м, в т.ч.:
- наземной части - 180788,15 куб.м
- подземной части - 10898,79 куб.м
Общая площадь квартир с учетом летних помещений – 37156,54кв.м
Данные по площадям с пересчетом летних помещений с применением коэф. 1:
площадь квартир – 37900,36 кв.м
Общая площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения - 1675,55 кв.м.;
Полезная площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения - 1562,13 кв.м, в т.ч.:
- общественно-деловые помещения -696,63 кв.м
- поликлиника на 50пос./смену - 332,04 кв.м
- школа искусств на 42 места - 533,46 кв.м.
Общее количество общественно-деловых помещений - 11
Общее количество помещений поликлиники -1
Общее количество помещений школы искусств - 1
Количество квартир – 1064, в т.ч.:
Однокомнатных – 767
Двухкомнатных – 297

Рис. 3. Общие характеристики создаваемого жилого дома № 11

Схема размещения жилого дома № 11 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б представлена на рис. 4.



Рис. 4. Схема размещения жилого дома № 13 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б

План схема жилого дома № 11 представлена на рис. 5.

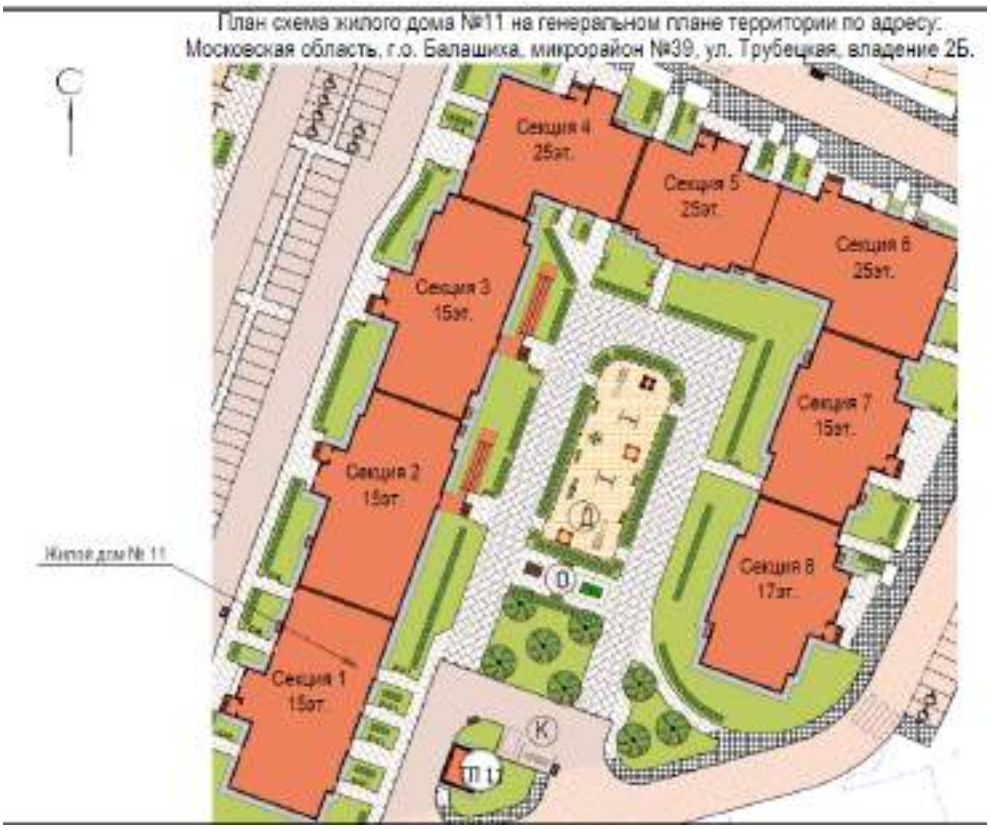


Рис. 5. План схема жилого дома № 11

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	507,307	54 140

* - по состоянию на март 2022 г.

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.
2. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D0%BB%D0%B0%D1%88%D0%B8%D1%85%D0%B0
4. https://gorodrabot.ru/salary?l=Балашиха
5. https://maps.yandex.ru/

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

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

- характеристики класса качества дома (табл. 8);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- 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),

Наименование класса	Базовые объекты группы
	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. 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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 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
7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	2/15 (промежуточный)	1	нет данных	33,73	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
73	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	8/15 (промежуточный)	1	нет данных	33,73	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
80	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/15 (промежуточный)	1	нет данных	21,44	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
82	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/15 (промежуточный)	1	нет данных	32,87	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
83	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/15 (промежуточный)	1	нет данных	31,77	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
84	массовое современное	хорошее	монолитный ж/б каркас с	9/15 (промежуточный)	1	нет данных	33,73	требует ремонта	без отделки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
	жилье комфорт-класса		железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)					(отделка отсутствует)	
85	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/15 (промежуточный)	1	нет данных	33,73	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
88	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/15 (промежуточный)	1	нет данных	31,05	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
91	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	10/15 (промежуточный)	1	нет данных	21,44	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
102	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	11/15 (промежуточный)	1	нет данных	21,44	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
113	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	12/15 (промежуточный)	1	нет данных	21,44	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
115	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	12/15 (промежуточный)	1	нет данных	32,87	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
121	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	12/15 (промежуточный)	1	нет данных	31,05	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
363	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/15 (промежуточный)	1	нет данных	37,29	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
390	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/15 (промежуточный)	1	нет данных	37,29	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
392	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/15 (промежуточный)	1	нет данных	32,32	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
393	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/15 (промежуточный)	1	нет данных	32,59	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
394	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/15 (промежуточный)	1	нет данных	32,59	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
398	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных	9/15 (промежуточный)	1	нет данных	31,04	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
			материалов (блоков)						
417	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	12/15 (промежуточный)	1	нет данных	37,29	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
420	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	12/15 (промежуточный)	1	нет данных	32,59	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
421	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	12/15 (промежуточный)	1	нет данных	32,59	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
422	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	12/15 (промежуточный)	1	нет данных	32,49	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
425	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	12/15 (промежуточный)	1	нет данных	31,04	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
605	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	3/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,47	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
616	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	5/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
619	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	5/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
622	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
625	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
628	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	7/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
631	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	7/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
634	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	8/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
637	массовое современное	хорошее	монолитный ж/б каркас с	8/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,46	требует ремонта	без отделки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
	жилье комфорт-класса		железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)					(отделка отсутствует)	
640	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
652	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	11/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
664	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	13/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
667	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	13/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
670	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	14/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
672	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	14/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,47	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
673	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	14/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
676	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	15/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
677	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	15/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,47	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
678	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	15/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,47	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
679	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	15/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
682	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	16/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
683	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных	16/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,47	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
			материалов (блоков)						
684	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	16/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,47	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
685	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	16/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
706	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	20/25 (промежуточный)	1	нет данных	23,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
711	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	21/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
716	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	21/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
717	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	22/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
722	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	22/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
723	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	23/25 (промежуточный)	2	нет данных	54,45	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
732	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	24/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,47	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
737	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	25/25 (последний)	1	нет данных	26,47	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
738	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	25/25 (последний)	1	нет данных	26,47	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
748	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	3/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,14	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
754	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	4/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,14	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
758	массовое современное	хорошее	монолитный ж/б каркас с	4/25 (промежуточный)	2	нет данных	53,59	требует ремонта	без отделки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
	жилье комфорт-класса		железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)					(отделка отсутствует)	
760	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	5/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,14	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
764	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	5/25 (промежуточный)	2	нет данных	53,59	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
766	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,14	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
770	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/25 (промежуточный)	2	нет данных	53,59	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
772	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	7/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,14	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
776	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	7/25 (промежуточный)	2	нет данных	53,59	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
778	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	8/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,14	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
782	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	8/25 (промежуточный)	2	нет данных	53,59	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
784	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,14	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
788	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/25 (промежуточный)	2	нет данных	53,59	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
794	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	10/25 (промежуточный)	2	нет данных	53,59	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
800	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	11/25 (промежуточный)	2	нет данных	53,59	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
806	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных	12/25 (промежуточный)	2	нет данных	53,59	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
			материалов (блоков)						
808	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	13/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,14	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
812	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	13/25 (промежуточный)	2	нет данных	53,59	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
814	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	14/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,14	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
820	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	15/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,14	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
826	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	16/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,14	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
832	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	17/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,14	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
838	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	18/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,14	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
844	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	19/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,14	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
850	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	20/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,14	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
855	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	21/25 (промежуточный)	2	нет данных	56,57	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
856	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	21/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,14	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
861	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	22/25 (промежуточный)	2	нет данных	56,57	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
862	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	22/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,14	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
867	массовое современное	хорошее	монолитный ж/б каркас с	23/25 (промежуточный)	2	нет данных	56,57	требует ремонта	без отделки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
	жилье комфорт-класса		железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)					(отделка отсутствует)	
873	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	24/25 (промежуточный)	2	нет данных	56,57	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
879	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	25/25 (последний)	2	нет данных	56,57	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
900	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	4/15 (промежуточный)	2	нет данных	50,41	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
912	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/15 (промежуточный)	2	нет данных	50,41	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
914	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/15 (промежуточный)	1	нет данных	37,07	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
918	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	7/15 (промежуточный)	2	нет данных	50,41	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
920	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	7/15 (промежуточный)	1	нет данных	37,07	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
926	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	8/15 (промежуточный)	1	нет данных	37,07	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
932	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/15 (промежуточный)	1	нет данных	37,07	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
936	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	10/15 (промежуточный)	2	нет данных	50,41	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
938	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	10/15 (промежуточный)	1	нет данных	37,07	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
942	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	11/15 (промежуточный)	2	нет данных	50,41	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
944	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных	11/15 (промежуточный)	1	нет данных	37,07	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
			материалов (блоков)						
948	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	12/15 (промежуточный)	2	нет данных	50,41	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
950	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	12/15 (промежуточный)	1	нет данных	37,07	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
954	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	13/15 (промежуточный)	2	нет данных	50,41	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
956	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	13/15 (промежуточный)	1	нет данных	37,07	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
960	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	14/15 (промежуточный)	2	нет данных	50,41	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
966	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	15/15 (последний)	2	нет данных	50,41	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
986	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	4/17 (промежуточный)	1	нет данных	36,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
996	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,32	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1020	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	10/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,32	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1022	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	10/17 (промежуточный)	1	нет данных	36,46	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1044	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	14/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,32	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1056	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	16/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,32	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1062	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	17/17 (последний)	1	нет данных	23,32	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
1032	массовое современное	хорошее	монолитный ж/б каркас с	12/17 (промежуточный)	1	нет данных	23,32	требует ремонта	без отделки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
	жилье комфорт-класса		железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)					(отделка отсутствует)	

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

В результате изучения данных, представленных в проекте Договора об участии в долевом строительстве жилого дома, установлено, что среди 1-но комнатных квартир, права на которые оцениваются, есть квартиры площадью менее 32,49 кв. м, которые представляют собой квартиры «студии».

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

Таблица 10.

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

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Принадлежность объекта недвижимости, права на который оцениваются
7	33,73	1-но комнатная квартира
73	33,73	1-но комнатная квартира
80	21,44	студия
82	32,87	1-но комнатная квартира
83	31,77	студия
84	33,73	1-но комнатная квартира
85	33,73	1-но комнатная квартира
88	31,05	студия
91	21,44	студия
102	21,44	студия
113	21,44	студия
115	32,87	1-но комнатная квартира
121	31,05	студия
363	37,29	1-но комнатная квартира
390	37,29	1-но комнатная квартира
392	32,32	студия
393	32,59	1-но комнатная квартира
394	32,59	1-но комнатная квартира
398	31,04	студия
417	37,29	1-но комнатная квартира
420	32,59	1-но комнатная квартира
421	32,59	1-но комнатная квартира
422	32,49	1-но комнатная квартира
425	31,04	студия
605	26,47	студия
616	23,46	студия
619	23,46	студия
622	23,46	студия
625	23,46	студия
628	23,46	студия
631	23,46	студия
634	23,46	студия
637	23,46	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
640	23,46	студия
652	23,46	студия
664	23,46	студия
667	23,46	студия
670	23,46	студия
672	26,47	студия
673	23,46	студия
676	23,46	студия
677	26,47	студия
678	26,47	студия
679	23,46	студия
682	23,46	студия
683	26,47	студия
684	26,47	студия
685	23,46	студия
706	23,46	студия
732	26,47	студия
737	26,47	студия
738	26,47	студия
748	40,14	1-но комнатная квартира
754	40,14	1-но комнатная квартира
760	40,14	1-но комнатная квартира
766	40,14	1-но комнатная квартира
772	40,14	1-но комнатная квартира
778	40,14	1-но комнатная квартира
784	40,14	1-но комнатная квартира
808	40,14	1-но комнатная квартира
814	40,14	1-но комнатная квартира
820	40,14	1-но комнатная квартира
826	40,14	1-но комнатная квартира
832	40,14	1-но комнатная квартира
838	40,14	1-но комнатная квартира
844	40,14	1-но комнатная квартира
850	40,14	1-но комнатная квартира
856	40,14	1-но комнатная квартира
862	40,14	1-но комнатная квартира
914	37,07	1-но комнатная квартира
920	37,07	1-но комнатная квартира
926	37,07	1-но комнатная квартира
932	37,07	1-но комнатная квартира
938	37,07	1-но комнатная квартира
944	37,07	1-но комнатная квартира
950	37,07	1-но комнатная квартира
956	37,07	1-но комнатная квартира
986	36,46	1-но комнатная квартира
996	23,32	студия
1020	23,32	студия
1022	36,46	1-но комнатная квартира
1032	23,32	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
1044	23,32	студия
1056	23,32	студия
1062	23,32	студия
1032	23,32	студия

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

На фото 1-8 представлены ЖК «Пехра» по состоянию на 28 марта 2022 г. (источник - официальный сайт https://www.granelle.ru/objects/pehra/).



Фото 1. Общий вид ЖК «Пехра»



Фото 2. Общий вид ЖК «Пехра»



Фото 3. Общий вид ЖК «Пехра»



Фото 4. Общий вид ЖК «Пехра»



Фото 5. Общий вид ЖК «Пехра»



Фото 6. Общий вид ЖК «Пехра»



Фото 7. Общий вид ЖК «Пехра»



Фото 8. Общий вид ЖК «Пехра»

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 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 РФ в 2007-2021 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г. представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 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.	2021 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	96,9	104,6 (к январю – сентябрю 2020 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	115,1 (январь – сентябрь)
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	105,3
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,6 (к январю – сентябрю 2020 г.)
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,7	106,0
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5	102,8 (к январю – ноябрю 2020 г.)
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	54 888 (январь – ноябрь)
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	436,6 (январь – ноябрь)
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	273,3 (январь – ноябрь)
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00

Источник: 1. http://www.gks.ru (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm).
2. http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/.

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам декабря 2021 г. – января 2022 г.

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало **сельское хозяйство** (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку **реальным денежным доходам населения**, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. **оказывала динамика кредитования**. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост **корпоративного кредитования** (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и **потребительского кредитования** (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). **Ипотечное кредитование** в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики **росли и доходы бюджетной системы** (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе ненефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. **профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей**, что значительно лучше прошлого года (в январе– декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 6.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП[1]	4,6	1,0	4,0	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,8	12,0	4,9	-8,0	-8,3	0,9	1,3	4,3
Строительство	6,8	6,7	6,4	5,6	6,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,0	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,9	3,1	11,8	1,6	15,5	15,1	16,9	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-6,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,0	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6[2]	4,3[2]	-	-	*	*	-	-	7,8	11,6	2,9	-0,9	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	5,2	6,1	10,9	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,6	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,0	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,9	6,4	5,2	6,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0[3]	5,0[3]	–	-	-	-	2,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5[3]	15,5[3]	–	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,9	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-5,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	76,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	ноя6.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Численность занятых													
в % к соотв. периоду прошлого года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,6	2,6	2,0	-0,0	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,3	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду прошлого года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,8	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-6,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
Оценка Минэкономразвития России.
9 месяцев 2021 г.
11 месяцев 2021 г.

Рис. 6. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 7.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	ноя6.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	**6,6**	**5,6**	**-1,4**	**-2,1**
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,6	**9,0**	**7,5**	**-7,0**	**-6,6**
добыча угля	7,6	9,9	8,8	3,1	6,1	5,5	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	**-6,2**
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-5,5	8,4	-2,5	8,1	-2,5	8,6	8,6	7,8	5,4	-0,4	**-5,0**
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	2,0	1,6	1,6	-0,5	-0,1	**2,4**
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-10,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	**-13,5**
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	39,4	42,8	44,4	54,7	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	**4,4**
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	6,7	4,3	14,2	6,1	5,3	**3,6**	**10,8**	**0,7**	**1,3**
пищевая промышленность	3,9	6,9	6,3	6,6	7,3	7,8	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	**2,8**
в т.ч.												
пищевые продукты	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	8,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	**3,1**
напитки	6,6	10,2	13,5	11,2	0,3	10,8	10,2	13,4	11,7	2,6	6,6	**1,5**
табачные изделия	1,3	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,6	**2,4**
легкая промышленность	6,0	7,4	2,2	5,7	0,6	7,9	2,6	3,1	1,1	18,3	4,3	**1,3**
в т.ч.												
текстильные изделия	7,0	17,9	2,2	17,0	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,6	15,6	11,7	**9,7**
одежда	3,0	3,3	-0,8	-1,0	-6,2	-2,5	2,6	1,3	-3,2	15,0	1,6	**0,3**
кожа и изделия из нее	11,4	-1,0	10,9	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	**-11,9**
деревообрабатывающий комплекс	8,7	10,3	9,3	13,7	9,7	15,3	11,3	6,9	8,6	14,9	2,3	**1,5**
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,5	8,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	**-1,7**
бумага и бумажные изделия	0,2	14,8	16,5	17,4	12,1	18,4	10,5	8,9	8,6	13,6	3,6	**5,1**
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,6	17,2	11,7	18,2	23,2	21,6	11,8	16,8	6,3	-6,6	**-2,3**
производство кокса и нефтепродуктов	3,8	-1,6	8,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	6,5	-6,6	**-5,0**

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	I/кв21	I/кв21 / I/кв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	IIкв21	IIкв21	I-IV21	2020
химический комплекс	7,1	16,8	5,4	19,4	3,7	26,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	8,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,0	13,7	5,1	15,6	4,3	16,9	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	34,8	9,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,5	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	5,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,5	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,9	7,1	13,6	-2,3	-0,5
металлургический комплекс	2,0	0,9	3,3	2,7	5,5	5,1	3,8	1,1	1,1	6,3	-4,3	-1,9
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,8	6,6	5,0	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	5,2	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	9,7	12,3	4,7	18,0	6,2	32,6	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	6,3	5,4	5,5	9,3	10,4	20,7	6,8	-1,8	0,6	14,0	8,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	13,8	24,7	15,6	32,9	25,4	59,2	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	8,6
автотранспортные средства и полуприцепы	13,8	9,0	-7,5	6,2	2,8	17,9	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,9	15,1	-0,2	22,6	-7,5	25,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	2,2	12,4	-4,8	12,2	-8,7	20,8	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.												
мебель	14,1	21,7	-2,5	13,7	-5,4	16,2	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	4,3	8,4	-0,8	9,1	6,2	21,1	-7,8	-1,8	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	4,2	4,5	4,7	1,9	8,0	4,0	5,5	7,8	7,8	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	15,8	18,3	8,9	21,9	9,6	24,8	10,1	7,0	13,7	28,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 7. Показатели промышленного производства

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 8.

	дек.21	ноя.21	окт.21	IIкв21	сен.21	авг.21	июл.21	Iкв21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,8	80,0	81,7	71,2	72,6	68,3	72,6	67,2	60,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,6	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,50	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	4,50	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовых организациям (свыше 1 года)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,9	7,1	7,8	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,8	7,7	7,7	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	7,4	6,5	6,1	6,8	5,9	5,8	5,1	4,6	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % пг с исключением валютной переоценки)											
Кредит экономике	16,2	15,2	15,1	14,1	14,6	13,7	13,6	12,5	9,4	8,2	9,8
Кредиты организациям	12,7	11,8	11,7	10,1	10,9	9,8	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	26,5	25,0	25,2	27,6	26,8	27,7	28,6	27,2	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты	19,4	19,0	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	12,6	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	14,4	3,7	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,8	-2,3

Рис. 8. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf)

О динамике промышленного производства. Февраль 2022 года.

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли.

В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности.

Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти,

включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

Показатели промышленного производства представлены на рис. 9.

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.22	янв.22 / янв.20	2021	IVкв21	дек. 21	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Промышленное производство	5,6	6,1	5,5	7,1	6,1	7,8	7,6	**6,0**	**9,6**	**-1,4**	**-2,1**
Добыча полезных ископаемых	9,1	1,0	4,8	10,5	10,0	10,7	10,8	**9,0**	**7,5**	**-7,0**	**-6,5**
добыча угля	2,7	9,1	7,6	8,8	6,1	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	**-6,2**
добыча сырой нефти и природного газа	7,4	-1,7	2,7	8,4	8,1	8,6	8,6	7,8	-5,4	-9,4	**-8,0**
добыча металлических руд	2,2	0,2	0,9	2,2	3,1	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	**2,4**
добыча прочих полезных ископаемых	7,5	-3,3	10,8	-10,6	-10,6	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	**-13,5**
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	27	14,6	17,6	39,4	44,4	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	**4,4**
Обрабатывающие производства	10,1	9,4	5,0	5,2	4,3	6,1	5,3	**3,8**	**10,8**	**0,7**	**1,3**
пищевая промышленность	6,3	6,0	3,9	6,3	7,3	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	**2,8**
в т.ч.											
пищевые продукты	5,0	3,4	3,2	6,4	7,5	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	**3,1**
напитки	16,9	22,2	6,6	13,5	9,3	18,2	13,4	11,7	2,8	6,8	**1,5**
табачные изделия	-5,1	3,5	1,9	-0,7	-3,7	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	**2,4**
легкая промышленность	4,0	5,5	6,0	2,2	0,6	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	**1,3**
в т.ч.											
текстильные изделия	5,7	16,9	7,5	2,2	4,4	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	**9,7**
одежда	2,2	1,6	3,0	-0,8	-6,2	2,6	1,3	-3,2	15,0	1,8	**0,3**
кожа и изделия из нее	5,9	-5,2	11,4	10,6	12,7	9,0	9,9	9,6	32,7	-3,0	**-11,9**
деревообрабатывающий комплекс	10,7	12,2	8,7	9,3	9,7	11,3	6,9	8,6	14,9	2,3	**1,5**
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	5,0	10,0	7,9	4,8	3,5	8,8	2,6	5,5	18,6	3,8	**-1,7**
бумага и бумажные изделия	12,9	17,6	9,2	10,5	12,1	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	**5,1**
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	18,8	-2,6	9,1	17,2	18,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-6,6	**-2,3**
производство кокса и нефтепродуктов	9,2	0,9	3,6	8,7	7,9	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,6	**-6,0**

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.22	янв.22 / янв.20	2021	IVкв21	дек. 21	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
химический комплекс	4,8	25,6	7,1	5,4	3,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	**5,0**
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,6	12,8	8,0	5,1	4,3	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	**7,3**
лекарственные средства и медицинские материалы	6,8	95,9	11,3	9,5	-0,1	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	**20,9**
резиновые и пластмассовые изделия	7,8	19,9	7,7	3,5	4,6	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	**6,2**
производство прочей неметаллической минеральной продукции	13,2	16,5	7,5	9,7	7,7	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	**-6,3**
металлургический комплекс	17,6	13,4	2,0	3,3	5,5	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	**-1,0**
в т.ч.											
металлургия	3,5	0,8	1,5	4,2	6,8	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,8	**-2,7**
готовые металлические изделия	60,8	56,6	3,4	0,4	1,6	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-9,5	**4,2**
машиностроительный комплекс	15,8	20,3	9,7	4,7	6,2	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	**2,4**
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	10,3	32,3	7,9	11,4	12,1	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	**3,3**
электрооборудование	13,8	12,2	6,3	5,5	10,4	6,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	**-0,8**
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	27,5	16,3	13,8	16,6	25,4	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	**9,6**
автотранспортные средства и полуприцепы	15,7	23,6	13,8	-7,5	2,8	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	**-12,1**
прочие транспортные средства и оборудование	9,7	13,5	7,9	-0,2	-7,6	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	**6,7**
прочие производства	13,9	5,4	2,2	-4,8	-8,7	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	**9,9**
в т.ч.											
мебель	3,3	21,9	14,1	-2,5	-5,4	0,0	-1,7	6,1	40,7	21,3	**6,7**
прочие готовые изделия	15,3	15,5	4,2	-0,9	8,2	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	**2,1**
ремонт и монтаж машин и оборудования	16,0	-0,6	-0,7	-5,9	-11,6	0,8	-0,7	-3,1	10,2	0,2	**11,9**
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,0	9,8	6,8	4,5	1,9	4,3	8,5	**7,8**	**7,9**	**8,3**	**-2,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,4	14,3	15,8	8,9	9,6	10,1	7,9	**13,7**	**29,5**	**12,6**	**2,2**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 9. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/98212ef5940ba3c52182796c7ad0efc9/20220225.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам февраля 2022 года (данные за март 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам февраля 2022 года представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам февраля 2022 года

Наименование показателя	февраль 2022 г.	В % к		январь - февраль 2022 г. в % к январю - февралю 2021 г.	Справочно февраль 2021 г. в % к		январь - февраль 2021 г. в % к январю - февралю 2020 г.
		февралю 2021 года	январю 2022 г.		февралю 2020 г.	январю 2021 года	
Индекс промышленного производства[1) 2]	x	112,4	114,0	111,7	112,6[2]	112,6[2]	112,5[2]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1039,4	161,8	133,3	141,1	70,9[2)]	99,1[2)]	79,8[2)]
обрабатывающие производства	294667,2	123,0	109,5	126,8	122,9[2)]	115,9[2)]	121,5[2)]
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	34459,9	95,7	93,0	101,2	122,0[2)]	102,9[2)]	117,2[2)]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	9968,9	121,0	118,3	118,4	111,1[2)]	101,2[2)]	117,5[2)]
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	43952,0	173,7	119,7	164,8	103,9[3)]	107,0[3)]	97,3[3)]
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров[4)]	1642,1	306,2	87,7	226,6	105,8	52,8	141,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	272195,5	107,8	104,1	103,9	99,1	96,5	102,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	10333,9	111,3	97,1	111,3	80,2	96,9	81,3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	55778,2	105,6	97,2	109,0	102,6	103,8	101,4
Индекс потребительских цен, %	x	111,4	101,3	111,1	105,5	100,8	105,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	19209	16,2	93,4	16,0	577,9	96,5	544,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[5)]							
номинальная, рублей	64417,5	111,4	78,0	x	104,6	76,4	x
реальная	x	100,6	76,8	x	99,6	76,0	x

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

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

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

[4)] С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

[5)] Данные за январь 2022 г., январь 2022 г. к январю 2021 г., январь 2022 г. к декабрю 2021 г., январь 2021 г. к январю 2020 г., январь 2021 г. к декабрю 2020 г.

Источник: 1. *https://mosstat.gks.ru/folder/66241* (*https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-феврале%202022%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. 10.

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

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
4 кв. 2010 г.	60 233,42	66 364,04
1 кв. 2011 г.	65 187,12	63 885,26
2 кв. 2011 г.	66 722,99	65 359,93
3 кв. 2011 г.	67 395,76	64 313,80
4 кв. 2011 г.	69 119,40	65 895,20
1 кв. 2012 г.	71 364,67	67 452,69
2 кв. 2012 г.	75 641,96	69 126,97
3 кв. 2012 г.	77 568,46	69 456,07
4 кв. 2012 г.	77 594,66	73 760,91
1 кв. 2013 г.	73 463,82	69 167,91
2 кв. 2013 г.	73 876,02	71 142,51
3 кв. 2013 г.	74 891,97	69 827,54
4 кв. 2013 г.	76 016,21	70 245,75
1 кв. 2014 г.	76 295,92	70 699,42
2 кв. 2014 г.	82 465,20	70 868,18
3 кв. 2014 г.	81 698,03	71 449,89
4 кв. 2014 г.	80 400,46	71 975,02
1 кв. 2015 г.	81 773,25	76 716,80
2 кв. 2015 г.	80 392,15	76 818,34
3 кв. 2015 г.	80 646,87	76 683,95
4 кв. 2015 г.	80 783,22	74 505,81
1 кв. 2016 г.	76 633,43	74 712,33
2 кв. 2016 г.	78 661,28	73 243,78
3 кв. 2016 г.	78 656,73	72 366,07
4 кв. 2016 г.	78 789,10	70 401,67
1 кв. 2017 г.	76 767,82	59 196,59
2 кв. 2017 г.	77 692,06	58 268,53
3 кв. 2017 г.	78 587,07	57 701,75
4 кв. 2017 г.	78 746,34	58 452,96
1 кв. 2018 г.	81 167,60	70 805,73
2 кв. 2018 г.	84 422,11	70 786,59
3 кв. 2018 г.	86 015,95	72 401,89
4 кв. 2018 г.	86 166,32	73 916,66
1 кв. 2019 г.	88 020,85	72 308,35
2 кв. 2019 г.	85 403,58	74 208,81
3 кв. 2019 г.	88 683,23	75 301,51
4 кв. 2019 г.	88 486,09	75 537,68
1 кв. 2020 г.	88 422,63	79 238,08
2 кв. 2020 г.	92 924,51	80 258,93
3 кв. 2020 г.	95 224,45	80 586,13
4 кв. 2020 г.	100 509,65	86 617,15
1 кв. 2021 г.	117 476,85	86 477,89
2 кв. 2021 г.	122 257,06	88 778,09
3 кв. 2021 г.	124 151,02	92 824,99

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

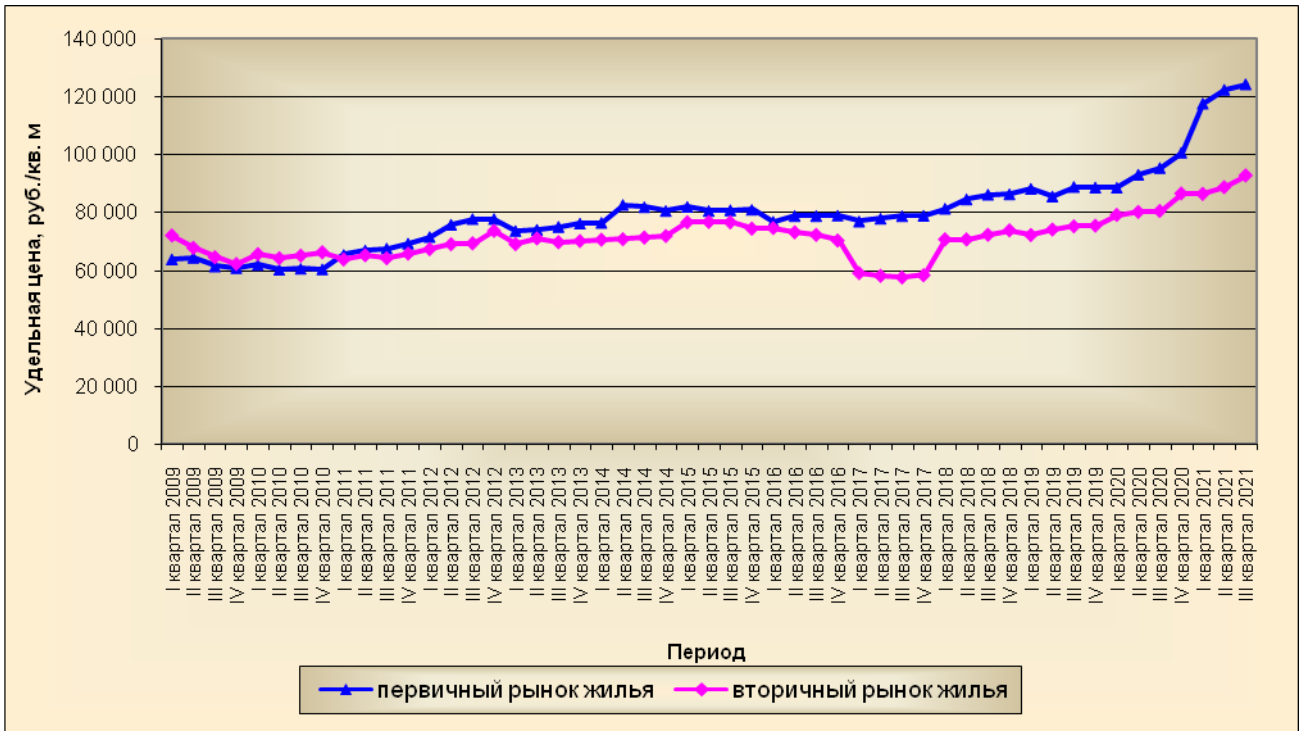


Рис. 10. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

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. - 4 кв. 2020 г.	рост	4,09	1,31
1 кв. 2021 г. - 3 кв. 2021 г.	рост	2,76	4,12

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

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,52	4,94
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	1,46	1,03
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,71	1,64
1 кв. 2021 г. - 3 кв. 2021 г.	рост	3,54	1,21

Источник: 1. Анализ Оценщика

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – рост с темпом 2,76% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 3,54% в квартал.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости[2]

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Таким образом выявляется рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», готов к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволило использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансированные Западом во главе с США во всех частях

[2] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20апрель.pdf

мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР и захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международные торгово-экономические соглашения, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании Запада покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая максимальную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительные, за исключением периодов мировых кризисов: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет избыточную импортозависимость и санкционное блокирование Западом, в России начались изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения. Принимаются меры по уменьшению зависимости финансовой системы страны от доллара США и постепенного перехода внешней торговли на оплату за рубли, что укрепит финансовую систему России. Вывоз капитала и ресурсов снизится, увеличатся внутренние инвестиции, импортозамещение ускорится, отраслевая структура сбалансируется высокой долей производственных секторов.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.);
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%);
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

2. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Источник: 1. https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20апрель.pdf

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

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

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

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.

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

По данным Росстата, в январе 2022 года инфляция ускорилась до 8,7% против 8,4% по итогам декабря 2021 года. Это значение - рекордное за последние шесть лет с учетом того, что цель ЦБ по темпам роста цен - 4%. Сильнее всего в начале 2022 года подорожали продовольственные товары - на 11%. По состоянию на 4 февраля годовая инфляция достигла 8,8%.

Среди препятствий для замедления инфляции - нормализация производственных и логистических цепочек, дефицит трудовых ресурсов, а также структурные изменения на рынке труда в результате влияния пандемии.

Кроме того, усилились краткосрочные проинфляционные риски, связанные с волатильностью на глобальных финансовых рынках, в том числе под влиянием различных геополитических событий.

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года. 24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

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

7. Обзор рынка жилой недвижимости в Московской области

В последние пять лет у новостроек Московской области усилились «конкуренты» в лице проектов в Москве, куда переориентировались покупатели в период доступной ипотеки. Тем не менее, застройщики в Подмосковье повысили качество продукта, чтобы удержать покупателей, хотя и оптимизировали масштабы жилых комплексов.

В Подмосковье меньше строят нового жилья, чем пять лет назад

С 2017 года объемы жилищного строительства в Московской области существенно сократились. Реформа долевого строительства, отток покупателей новостроек в Москву, быстрая смена предпочтений и приоритетов клиентов – все эти факторы привели к сокращению активности девелоперов.

Так, по данным «Единого ресурса застройщиков» (erzrf.ru), в конце 2017 года в Московской области строили многоквартирные дома общей площадью 15,5 млн квадратных метров. В декабре 2021 года этот показатель сократился до 10,3 млн кв. м. Таким образом, за пять лет объем строительства новостроек в Подмосковье снизился на 34%.

Примечательно, что за этот же период в обратную сторону изменилась активность строителей в Москве. Если в 2017 году в столице возводили 12,5 млн кв. м жилья (меньше, чем на тот момент в Московской области), то в 2021 году – уже 17,6 млн кв. м (заметно больше, чем теперь в МО).

В I квартале 2021 года тенденция к сокращению застройки в Московской области продолжилась – впервые общая площадь строящихся жилых домов снизилась до 9,9 млн кв. м.

Сокращение многоквартирного строительства отчасти компенсировали застройщики индивидуального жилья. По данным Росстата, в 2017 году 64% новых квадратных метров в Московской области вводили в эксплуатацию профессиональные застройщики, тогда как объем индивидуального жилищного строительства (ИЖС) составлял соответственно 36%.

Теперь ситуация практически зеркально поменялась. В конце 2021 года девелоперы многоквартирных домов ввели в эксплуатацию 38% новых «квадратов» в Подмосковье, а строители ИЖС – 62%.

Впрочем, подмосковные девелоперы несколько компенсировали эти потери путем укрупнения новостроек.

Подмосковные новостройки стали больше

В последние годы масштабы жилых комплексов увеличивались практически везде, и строительная отрасль Подмосковья не стала исключением. Это ярко проявилось в количестве квартир на один строящийся дом, а также в высоте корпусов.

Так, по данным «Единого ресурса застройщиков», в конце 2017 года в Московской области строили 2,1 тыс. домов, в которых предусматривались 310 тыс. квартир. То есть в среднем один строящийся жилой дом состоял из 148 квартир. Условно такой дом может представлять собой девятиэтажку с двумя подъездами.

В 2021 году средняя новостройка в Московской области стала примерно на 70% крупнее. К концу

прошлого года в Московской области возводили 875 домов, в которых было 219 тыс. квартир. То есть теперь в среднем подмосковная новостройка состоит из 250 квартир. Это как если бы к средней подмосковной 9-этажке 2017 года пристроили еще два подъезда. Однако на практике застройщики нарастили этажность домов вместо того, чтобы занимать территорию, которую лучше отвести под качественное благоустройство (см. пункт 3).

Если в 2017 году в среднем в строящихся в Московской области домах насчитывалось 7,9 этажей, то в 2021 году – уже 11,6 этажей. Это произошло из-за заметного сокращения объема малоэтажной застройки.

Так, по данным «Единого ресурса застройщиков», в 2017 году на долю малоэтажных строящихся корпусов (1-3 этажа) приходилось 44% от общего числа домов, среднеэтажных (4-8 этажей) – 22%, многоэтажных – 34%. Между тем, в 2021 году доля малоэтажного строительства снизилась до 25%, среднеэтажного – до 21%, а удельный вес многоэтажного строительства превысил 54%. Причем, доля домов высотой 25 этажей и больше выросла с 4,7% в 2017 году до 12,1% в 2021 году.

«В Подмосковье мало- и средне- этажные жилые комплексы стали сравнительно редким, эксклюзивным продуктом, – говорит Дмитрий Железнов, коммерческий директор компании «Кортрос-Москва» (девелопер ЖК «Равновесие в Московской области»). – Подавляющее большинство жилых комплексов, строящихся в ближнем к МКАД поясе, имеют высокую этажность – таким образом застройщики оптимизируют издержки. Но в то же время одно из главных преимуществ Подмосковья – это экологическое окружение.

Поэтому в рамках проекта “Равновесие”, который мы реализуем рядом с Одинцовым, мы предусмотрели максимум 4-6 этажей в наших корпусах. Благодаря этому жители комплекса смогут наслаждаться во дворах и квартирах прямым солнечным светом, прогуливаться по аллеям и улицам в окружении соразмерной человеку архитектуры. А поскольку таких жилых комплексов в Подмосковье немного, обладатели квартир в “Равновесии” фактически имеют в распоряжении ликвидный недвижимый актив, который легко перепродать или сдать в аренду».

Повысилось качество благоустройства территорий

За прошедшее пятилетие заметно улучшилось качество благоустройства подмосковных новостроек. Отчасти это стало следствием повышения этажности – девелоперы предпочли развивать прилегающую территорию жилых комплексов, сделав её более просторной и функциональной. Пять лет назад дворы и другое внешнее пространство подмосковных жилых комплексов было более утилитарным и почти всегда занято автомобилям.

Сейчас в наиболее ликвидных жилых комплексах Подмосковья предусматриваются следующие опции: двор без машин, пешеходные улицы на территории жилого комплекса, парковая территория (сквер), всепогодное озеленение (в том числе кустарниками и деревьями), ландшафтный дизайн, велопарковка, зоны для занятия спортом на свежем воздухе, покрытие беспроводным высокоскоростным интернетом, площадка для выгула собак, разновозрастные зоны активности.

«В рамках нашего проекта “Эко Видное 2.0” мы предусмотрели на территории квартала просторную зеленую территорию с прогулочными дорожками, – говорит Ирина Дзюба, заместитель генерального директора MR Group. – Все используемые для ее озеленения растения привычны для флоры Московского региона, поэтому они будут жизнестойкими. Во дворах дети могут играть на детских площадках, адаптированных для разного возраста, а взрослые – заниматься в зонах workout. По всем характеристикам территория комплекса соответствует современным московским проектам застройки. В непосредственной близости квартала расположится благоустроенная набережная с променадом вдоль реки Купелинка, оборудованными зонами для пикников и рыбалки».

Квартиры в подмосковных новостройках уменьшились в размерах

Еще одна общая для всего российского рынка недвижимости тенденция наблюдалась и в Московской области – заметно уменьшилась площадь квартир. По данным «Единого ресурса застройщиков», в 2017 году средняя площадь квартиры в строящемся доме в Подмосковье составляла 49,9 кв. м. В конце 2021 года этот показатель сократился до 46,7 кв. м. Как правило, это площадь соответствует большой однокомнатной квартире. Вместе с тем в будущем процесс сокращения площади квартир в Подмосковье продолжится. Средняя площадь квартиры в жилых комплексах, разрешения на строительство которых получены в 2021 году, составляет 43,6 кв. м. То есть в течение ближайших 3-5 лет корпуса с таким жильем будут введены в эксплуатацию.

Большая часть строящихся сейчас квартир в подмосковных новостройках – однокомнатные. По данным Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС), на их долю приходится 48% всех квартир, предусмотренных в подмосковных девелоперских проектах. Далее следуют двухкомнатные (37%) и трехкомнатные квартиры (13%).

По размерам преобладают квартиры площадью 35-45 кв. м, на чью долю приходятся 28% строящихся квартир. Квартиры площадью 25-35 кв. м образуют 21% объема строительства. На третьем месте квартиры площадью 55-70 кв. м (18%).

В новостройках Московской области стало больше квартир с отделкой

Как и в московских новостройках, в подмосковных жилых комплексах за последние пять лет распространилось предложение квартир с отделкой от застройщиков. Популярность этой опции объясняется множеством факторов.

В 2017 году только 22% квартир в подмосковных новостройках предлагались покупателям с отделкой. Во-первых, высокие ставки по ипотеке заставляли покупателей максимально экономить при покупке жилья, поэтому многие выбирали «черновой» вариант. Во-вторых, значительная часть клиентов, напротив, была готова к серьезным тратам на ремонт, так как в их приоритете была реализация собственного дизайн-проекта.

Чем ниже ставки по ипотеке, тем больше клиенты были склонны приобретать квартиры с отделкой – так вместе с квартирой фактически в рассрочку покупается ремонт, отделочные материалы и работа мастеров. Причем расходы застройщика в расчете на квадратный метр ниже, чем если такую же отделку проводит владелец квартиры в одиночку.

По данным аналитиков «ПроГород» (входит в группу «ВЭБ.РФ»), в массовом сегменте подмосковных новостроек 69% квартир предлагаются с чистовой отделкой и еще 4% – в формате white box. В новостройках бизнес-класса на долю чистовой отделки приходится 58% квартир, а на white box – 18%.

Причем, отмечают аналитики «Метриум», качество отделки как продукта также заметно возросло на рынке новостроек Московской области. Так, девелопер MR Group применяет в проекте комфорт-класса стандарт предчистовой (white box) отделки MR Base, который также используется в проектах бизнес- и премиум-класса застройщика в Москве. Планировочные решения для таких квартир разработал один из лучших архитекторов России – Олег Клодт и его бюро Oleg Klodt Architects.

Несколько иным путем предлагают кастомизировать выбор планировки в компании «Кортрос». В жилом комплексе комфорт-класса «Рановесие» есть конструктор планировок, который позволяет в режиме онлайн скомпоновать подходящую конфигурацию будущей квартиры.

«За пять лет рынок новостроек Московской области качественно изменился, – резюмирует Надежда Коркка, управляющий партнер компании «Метриум». – Прежде всего заметно повысилось архитектурное, дизайнерское и концептуальное наполнение проектов застройки. Девелоперы приблизили жилые комплексы массового сегмента к высоким стандартам новостроек комфорт-класса в Москве. Вместе с тем наблюдаются и негативные тенденции, связанные с повышением плотности застройки и уменьшением средней площади квартир. Впрочем, такие тенденции фиксируются не только в Московской области».



Источник: 1. http://www.realto.ru/journal/articles/kak-izmenilis-novostrojki-moskovskoj-oblasti-za-5-let/

В департаменте консалтинга и аналитики «НДВ Супермаркет Недвижимости» проанализировали изменения, которые произошли с экспозицией квартир в новостройках ближайшего Подмосковья (расстояние – до 20 км от МКАД) за год.

За отчетный период количество ЖК, которые находятся в реализации, уменьшилось на 10,7%, но за счет выхода новых проектов и объемов жилья в уже реализующихся проектах количество лотов на первичном рынке увеличилось на 35,2%.

Наибольшую долю предложения в указанной локации занимают 1-комнатные квартиры (43%), за год она увеличилась на 3,9%. Средняя площадь квартир в новостройках ближнего Подмосковья в годовом выражении сократилась на 6,7 кв. м, до 48 кв. м. Специалисты компании связывают это со стремлением девелоперов удовлетворить растущий спрос на объекты с минимальным бюджетом.

Согласно статистике департамента консалтинга и аналитики «НДВ Супермаркет Недвижимости», по итогам декабря 2021 года совокупный объем предложения на первичном рынке жилья ближайшего Подмосковья составил 745,6 тыс. кв. м (+18,8% за год) и 15,5 тыс. лотов (+35,2% за год). Продажи идут в 75 проектах, при этом по сравнению с декабрем 2020 года их число уменьшилось на 10,7%. Абсолютное большинство лотов – 98% экспозиции – относится к массовому сегменту жилья.

Две трети объектов на первичном рынке ближайшего Подмосковья экспонируются в 4 городских округах: это Ленинский район (на который приходится 23,2% совокупной площади экспозиции), г.о. Люберцы (20,3% площади), г.о. Мытищи (13,8% площади) и г.о. Одинцово (11,3% площади). При этом в некоторых подмосковных локациях экспозиция за год сократилась, а в других – наоборот, увеличилась.

ТОП-3 лидеров по уменьшению количества квартир, выставленных на продажу в новостройках, – г.о. Химки (-45,4%), г. Котельники (-41,5%) и г.о. Балашиха (-35%).

А наиболее заметный прирост экспозиции был зафиксирован в г.о. Мытищи (в 2,7 раза за год), Ленинском (в 1,5 раза) и Одинцовском районах (+38,8%) за счет выхода новых проектов и объемов жилья в этих локациях.

Несмотря на уменьшение числа жилых комплексов, объем предложения в ближнем Подмосковье существенно вырос за счет ввода новых объемов жилья в уже реализуемых проектах. А сокращение экспозиции в определенных локациях было вызвано недостаточной активностью застройщиков на фоне роста потребительского спроса.

В департаменте консалтинга и аналитики «НДВ Супермаркет Недвижимости» отмечают, что по итогам декабря наибольшую долю предложения в структуре квартирографии занимали 1-комнатные квартиры (43%), за год она выросла на 3,9%. Доля 2- и 3-комнатных квартир уменьшилась: на 1,3% и 3,5% соответственно.

По итогам прошлого года средняя площадь квартир на первичном рынке ближнего Подмосковья составила 48 кв. м, за год она сократилась на 12,2% (на 6,7 кв. м, с 54,7 кв. м).

Уменьшение среднего показателя по метражу квартир – это ответ девелоперов на запросы покупателей, касающиеся рационализации жилого пространства и, как следствие, снижения бюджета сделки. В результате квартирография в новостройках Подмосковья меняется с точки зрения роста числа объектов с небольшими площадями – студий, квартир евроформата и т.д.

Источник: 1. http://www.realto.ru/journal/articles/za-god-obem-predlozheniya-na-pervichnom-rynke-blizhnego-podmoskovya-uvelichilsya-na-352/

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для жилой недвижимости (квартир) Московской области, представленные на сайте https://irnr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/ в разделе «Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)», представлены на рис. 11.

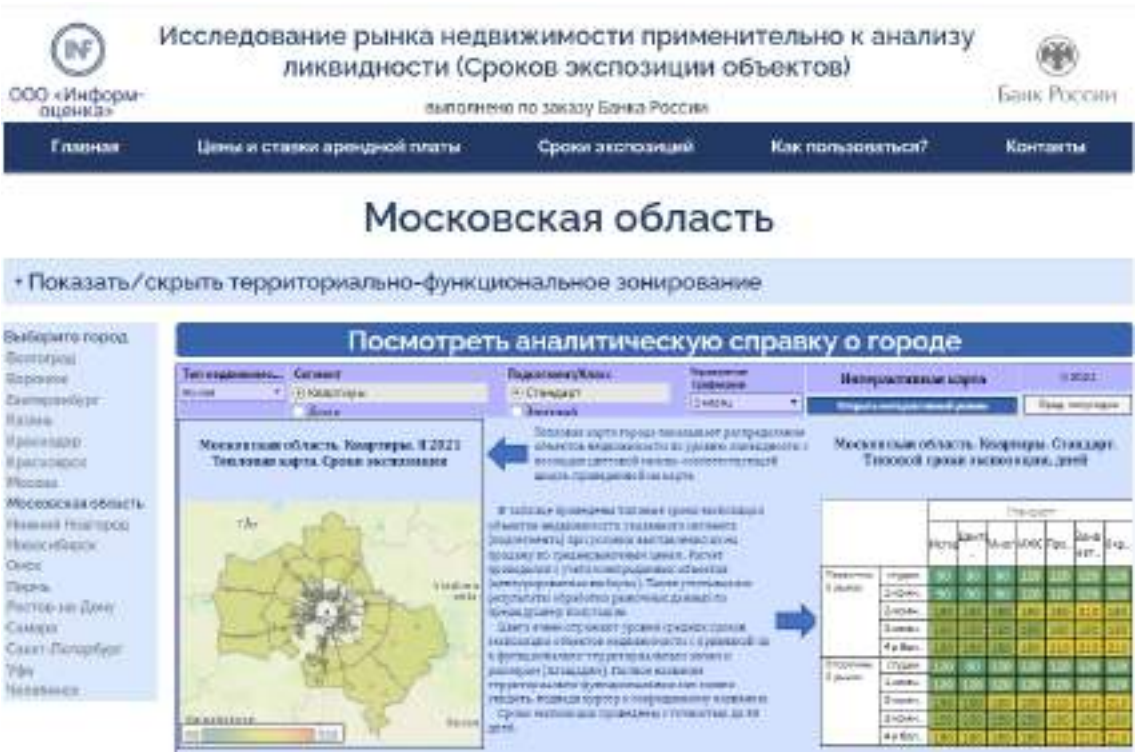




Рис. 11. Срок экспозиции для жилой недвижимости (квартир) в Московской области

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

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

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

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

Обзор первичного рынка квартир Московской области по итогам IV квартала 2021 г. (по данным Аналитического отдела ПАО «ИНГРАД» (https://www.ingrad.ru/pages/analitika/)







Источник: 1. https://www.ingrad.ru/pages/analitika/(https://api.ingrad.ru/uploads/content_items/296ef244-e8d7-4bc9-a746-fac23dcaf4f7.pdf)

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. 19.

Таблица 1919.

Определение сегмента рынка для объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 19 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами недвижимости, права на которые оцениваются. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		квартиры
	Адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилые дома № 10, 10.1, 11 (как наиболее близкие объекты по сроку сдачи в эксплуатацию / окончанию строительства)
Характеристики местоположения	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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)
	этаж расположения объекта недвижимости	не локализовалось
	количество комнат объекта недвижимости	квартиры «студии», 1-но, 2-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

Наименование показателя	Значение показателя
физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта (отделка отсутствует)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 20 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

На указанных ресурсах актуальны оферты (предложения к продаже), которые могут рассматриваться 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. 21 - 28.

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

Таблица 21.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 21	квартира
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 30	квартира
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 60	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 21	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 30	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 6	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 11

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Квартиры «студии»				
Все объекты анализа с 1 по 21	2	3	507,307	54 140
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 30	2	3	507,307	54 140
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 6	2	3	507,307	54 140

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Квартиры «студии»									
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	12/12 (последний)	1	нет данных	25,71	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	10/12 (промежуточный)	1	нет данных	25,71	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/12 (промежуточный)	1	нет данных	25,71	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	8/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,35	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	2/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,35	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	7/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,35	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,48	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	2/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,48	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,48	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	13/19 (промежуточный)	1	нет данных	31,96	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	2/19 (промежуточный)	1	нет данных	31,83	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	18/19 (промежуточный)	1	нет данных	31,96	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных	19/19 (последний)	1	нет данных	31,96	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
			материалов (блоков)						
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	2/12 (промежуточный)	1	нет данных	31,99	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 15	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	20/22 (промежуточный)	1	нет данных	32,20	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 16	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	12/22 (промежуточный)	1	нет данных	32,20	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 17	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	2/22 (промежуточный)	1	нет данных	32,20	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 18	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	3/12 (промежуточный)	1	нет данных	32,38	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 19	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	2/12 (промежуточный)	1	нет данных	32,38	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 20	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	12/12 (последний)	1	нет данных	32,38	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 21	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	7/12 (промежуточный)	1	нет данных	32,38	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
				Однокомнатные квартиры					
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	19/22 (промежуточный)	1	нет данных	34,06	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	12/22 (промежуточный)	1	нет данных	34,06	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	10/12 (промежуточный)	1	нет данных	34,20	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	3/12 (промежуточный)	1	нет данных	34,20	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	12/12 (последний)	1	нет данных	34,48	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/12 (промежуточный)	1	нет данных	34,48	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	5/12 (промежуточный)	1	нет данных	34,48	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	4/12 (промежуточный)	1	нет данных	34,49	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	5/12 (промежуточный)	1	нет данных	34,49	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	2/22 (промежуточный)	1	нет данных	36,09	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	18/25 (промежуточный)	1	нет данных	36,75	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	10/25 (промежуточный)	1	нет данных	36,75	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 13	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	25/25 (последний)	1	нет данных	36,75	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 14	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	4/19 (промежуточный)	1	нет данных	36,97	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 15	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	2/19 (промежуточный)	1	нет данных	36,97	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 16	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/19 (промежуточный)	1	нет данных	36,97	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 17	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	20/25 (промежуточный)	1	нет данных	39,59	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 18	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	7/25 (промежуточный)	1	нет данных	39,59	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 19	массовое современное жилье	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными	25/25 (последний)	1	нет данных	39,59	требует ремонта (отделка	без отделки

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
	комфорт-класса		стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)					отсутствует)	
Объект анализа 20	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	15/25 (промежуточный)	1	нет данных	39,98	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 21	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/25 (промежуточный)	1	нет данных	39,98	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 22	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/22 (промежуточный)	1	нет данных	40,27	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 23	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	20/22 (промежуточный)	1	нет данных	40,27	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 24	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	22/22 (последний)	1	нет данных	40,27	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 25	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	6/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,28	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 26	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	15/25 (промежуточный)	1	нет данных	40,28	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 27	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/25 (промежуточный)	1	нет данных	43,12	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 28	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	25/25 (последний)	1	нет данных	43,12	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 29	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	20/25 (промежуточный)	1	нет данных	43,12	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 30	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	2/25 (промежуточный)	1	нет данных	43,12	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
				Двухкомнатные квартиры					
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	16/25 (промежуточный)	2	нет данных	56,57	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных	8/25 (промежуточный)	2	нет данных	56,57	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
			каменных материалов (блоков)						
Объект анализа 3	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	12/25 (промежуточный)	2	нет данных	56,57	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	15/25 (промежуточный)	2	нет данных	56,57	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	14/25 (промежуточный)	2	нет данных	56,57	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	13/25 (промежуточный)	2	нет данных	56,57	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Квартиры «студии»				
Все объекты анализа с 1 по 21	н/д	н/д	н/д	н/д
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 30	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 6	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 21	нет данных
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 30	нет данных
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 6	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 27.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Квартиры «студии»				
Все объекты анализа с 1 по 21	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 30	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 6	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 28.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Квартиры «студии»		
Объект анализа 1	4 183 965	162 737
Объект анализа 2	4 183 965	162 737
Объект анализа 3	4 183 965	162 737
Объект анализа 4	4 288 055	162 735
Объект анализа 5	4 288 055	162 735
Объект анализа 6	4 288 055	162 735
Объект анализа 7	4 309 242	162 736
Объект анализа 8	4 309 242	162 736
Объект анализа 9	4 309 242	162 736
Объект анализа 10	4 497 770	140 731
Объект анализа 11	4 479 450	140 730
Объект анализа 12	4 497 770	140 731
Объект анализа 13	4 497 770	140 731
Объект анализа 14	4 501 967	140 730
Объект анализа 15	4 531 546	140 731
Объект анализа 16	4 531 546	140 731
Объект анализа 17	4 531 546	140 731
Объект анализа 18	4 556 929	140 733
Объект анализа 19	4 556 929	140 733
Объект анализа 20	4 556 929	140 733
Объект анализа 21	4 556 929	140 733
	мин	140 730
	макс	162 737
	среднее	150 162
	медиана	140 733
	стандартное отклонение	11 158
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	4 618 953	135 612
Объект анализа 2	4 618 953	135 612
Объект анализа 3	4 637 990	135 614
Объект анализа 4	4 637 990	135 614
Объект анализа 5	4 675 962	135 614
Объект анализа 6	4 675 962	135 614
Объект анализа 7	4 675 962	135 614
Объект анализа 8	4 677 292	135 613
Объект анализа 9	4 677 292	135 613
Объект анализа 10	4 894 274	135 613
Объект анализа 11	4 983 830	135 614
Объект анализа 12	4 983 830	135 614
Объект анализа 13	4 983 830	135 614
Объект анализа 14	5 013 614	135 613
Объект анализа 15	5 013 614	135 613
Объект анализа 16	5 013 614	135 613
Объект анализа 17	5 368 973	135 614
Объект анализа 18	5 368 973	135 614
Объект анализа 19	5 368 973	135 614
Объект анализа 20	5 421 786	135 612

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
Объект анализа 21	5 421 786	135 612
Объект анализа 22	5 461 191	135 614
Объект анализа 23	5 461 191	135 614
Объект анализа 24	5 461 191	135 614
Объект анализа 25	5 462 521	135 614
Объект анализа 26	5 462 521	135 614
Объект анализа 27	5 847 664	135 614
Объект анализа 28	5 847 664	135 614
Объект анализа 29	5 847 664	135 614
Объект анализа 30	5 847 664	135 614
	мин	135 612
	макс	135 614
	среднее	135 614
	медиана	135 614
	стандартное отклонение	1
Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	7 150 580	126 402
Объект анализа 2	7 150 580	126 402
Объект анализа 3	7 150 580	126 402
Объект анализа 4	7 150 580	126 402
Объект анализа 5	7 150 580	126 402
Объект анализа 6	7 150 580	126 402
	мин	126 402
	макс	126 402
	среднее	126 402
	медиана	126 402
	стандартное отклонение	0

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных, представленных в табл. 28, показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, составляет:

- от 140 730 руб./кв. м до 162 737 руб./кв. м - для квартир «студий» без отделки;
- от 135 612 руб./кв. м до 135 614 руб./кв. м - для однокомнатных квартир без отделки;
- 126 402 руб./кв. м - для двухкомнатных квартир без отделки.

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

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 2,76% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 3,54% 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. 29).

Таблица 29.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим 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. 30.

Таблица 30.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

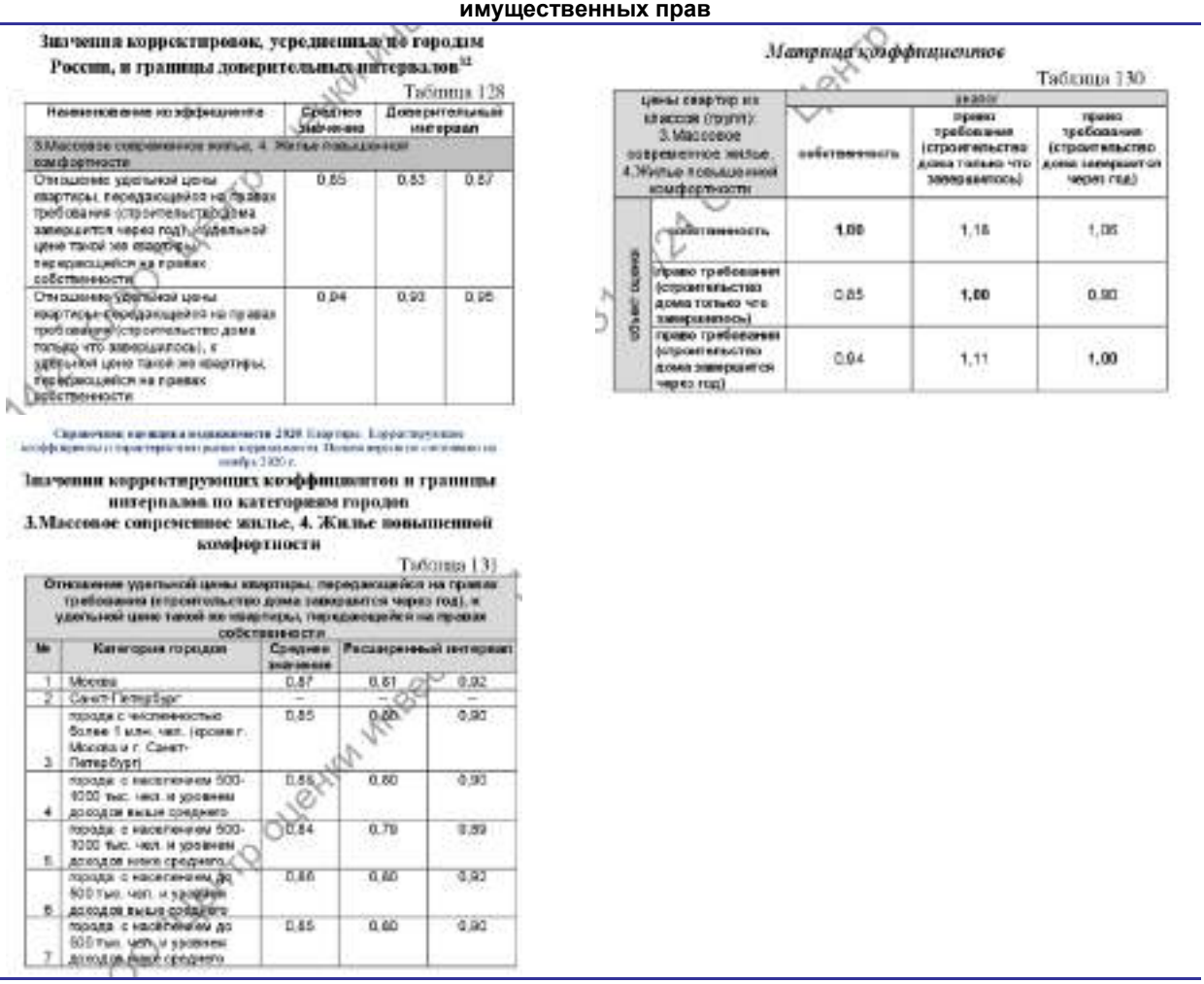
Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
5-я стадия	Дом сдан государственной приемочной комиссии.

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 – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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



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

Таблица 128

Наименование коэффициента	Среднее значение	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, переходящейся на правах собственности	0.85	0.83	0.87
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, переходящейся на правах собственности	0.94	0.93	0.95

Матрица коэффициентов

Таблица 130

Цены квартир по классам (групп): 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Цены: собственность	право требования (строительство дома только что завершилось)	право требования (строительство дома завершится через год)
Объект сравнения	собственность	1.00	1,18	1,06
	право требования (строительство дома только что завершилось)	0.85	1,00	0.90
	право требования (строительство дома завершится через год)	0.94	1,11	1,00

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

Таблица 131

Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, переходящейся на правах собственности			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.87	0.81 – 0.92
2	Санкт-Петербург	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.85	0.80 – 0.90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0.85	0.80 – 0.90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0.84	0.79 – 0.89
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0.85	0.80 – 0.90
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0.85	0.80 – 0.90

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

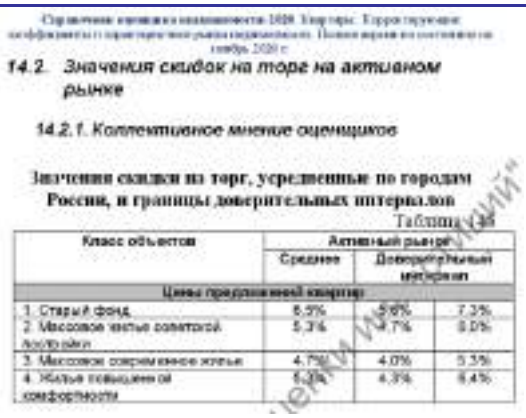
Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты

ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Значения величины поправки на уторгование для *активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков,* представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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



14.2. Значения скидок на торг на активном рынке

14.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 146

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



Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 147

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков. 1. Старый фонд				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	6,1%	3,9%	8,4%
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,0%	4,1%	7,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,1%	4,3%	8,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,4%	4,4%	8,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,0%	4,1%	8,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,1%	4,3%	8,0%



Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 148

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков. 2. Массовое жилье советской постройки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,6%	3,5%	7,2%
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,0%	3,3%	6,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,4%	3,5%	7,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	3,5%	7,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,6%	3,7%	7,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	3,8%	7,1%



Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 149

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков. 3. Массовое современное жилье				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,4%	2,4%	6,3%
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,1%	2,6%	5,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,7%	3,1%	5,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,6%	2,9%	6,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,7%	2,7%	6,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,6%	3,1%	6,1%



Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 150

Скидки на цены предложений квартир на активном рынке по мнению экспертов-оценщиков. 4. Жилье повышенной комфортности				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,7%	2,4%	7,0%
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,8%	3,0%	6,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,0%	3,4%	6,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,2%	3,4%	7,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,2%	3,8%	7,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,2%	3,5%	7,0%

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

Значения величины поправки на уторгование для *активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков,* представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

14.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 153

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 154

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 2. Массовое жилье советской постройки				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,4%	3,1%	7,7%
2	Санкт-Петербург	5,4%	2,8%	8,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,2%	3,3%	7,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,6%	3,3%	8,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	2,7%	8,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,2%	3,3%	7,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,6%	3,2%	7,9%

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 156

Скидки на цены предложений квартир по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 4. Жилье повышенной комфортности				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,9%	2,9%	7,0%
2	Санкт-Петербург	5,0%	2,9%	7,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,6%	2,8%	6,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,2%	3,0%	7,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,9%	2,8%	7,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,8%	3,3%	8,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,9%	2,9%	6,8%

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 153

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 1. Старый фонд				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,6%	3,4%	7,9%
2	Санкт-Петербург	5,5%	3,5%	8,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,9%	3,7%	8,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,5%	3,9%	9,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,3%	3,6%	9,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,2%	3,6%	8,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,6%	3,4%	8,6%

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 155

Скидки на цены предложений квартир по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 3. Массовое современное жилье				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	4,6%	2,9%	6,2%
2	Санкт-Петербург	4,6%	2,5%	6,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,6%	2,9%	6,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,9%	2,9%	6,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,7%	2,8%	6,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,9%	3,0%	6,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	4,7%	2,8%	6,6%

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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 марте 2022 г.	4-7% (5,5%)	5-10% (7,5%)	5-8% (6,5%)	10-12% (11%)	6-10% (8%)	9-13% (11%)	6-9% (7,5%)	10-14% (12%)	10-13% (11,5%)
г. Москва в марте 2022 г.	3-4% (3,5%)	6-8% (7%)	4-6% (5%)	9-11% (10%)	6-7% (6,5%)	9-12% (10,5%)	5-7% (6%)	8-14% (11%)	10-12% (11%)

Подтверждение информации



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. «Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 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 – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

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

Таблица 11

Отношение цен однотипных квартир по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,80	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,56	0,62
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54
4. Жилье повышенной комфортности			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86

Матрица коэффициентов

Таблица 13

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,22	1,41	1,69	2,00
	II	0,82	1,00	1,15	1,39	1,64
	III	0,71	0,87	1,00	1,20	1,42
	IV	0,59	0,72	0,83	1,00	1,18
	V	0,50	0,61	0,70	0,85	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 14

Отношение цен однотипных квартир в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,82	0,76	0,87
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,78	0,86
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,76	0,84
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,75	0,85
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,72	0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,76	0,84

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 15

Отношение цен однотипных квартир в райцентрах и поселках городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,72	0,67	0,78
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,70	0,64	0,75
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,71	0,64	0,77
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,69	0,61	0,76
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,70	0,64	0,77

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 16

Отношение цен однотипных квартир в райцентрах и поселках городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,61	0,54	0,67
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,58	0,50	0,63
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,58	0,52	0,65
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,56	0,48	0,63
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,58	0,51	0,64

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 17

Отношение цен однотипных квартир в прочих населенных пунктах по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,52	0,44	0,61
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,49	0,42	0,55
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,50	0,43	0,58
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,49	0,40	0,57
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,50	0,43	0,57

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

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

Таблица 18

Отношение цен однотипных квартир в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,84	0,78	0,90
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,78	0,88
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,76	0,87
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,76	0,88
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,79	0,89

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

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

Таблица 36.

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

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

Таблица 27

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,90	0,89	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,77	0,81
Окраины городов, промзоны	0,67	0,65	0,69
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,91	0,89	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78	0,82
Окраины городов, промзоны	0,70	0,68	0,72

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 29

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,11	1,18	1,27	1,49
	II	0,90	1,00	1,06	1,14	1,34
	III	0,85	0,94	1,00	1,08	1,27
	IV	0,79	0,88	0,93	1,00	1,18
	V	0,67	0,74	0,79	0,85	1,00

Таблица 30

4. Жилье повышенной комфортности		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,10	1,18	1,25	1,43
	II	0,91	1,00	1,07	1,14	1,30
	III	0,85	0,93	1,00	1,06	1,21
	IV	0,80	0,88	0,94	1,00	1,14
	V	0,70	0,77	0,82	0,88	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

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

Таблица 31

Отношение цен однотипных квартир в центрах деловой активности, зонах точечной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,88	0,84	0,93
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86	0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,87	0,94
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,87	0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,86	0,94
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,87	0,94

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

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

Таблица 32

Отношение цен однотипных квартир в спальных микрорайонах современной высотной застройки, жилых кварталах по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,84	0,79	0,88
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80	0,88
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,81	0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80	0,90
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,82	0,90
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,81	0,89

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

Таблица 33

Отношение цен однотипных квартир в спальных микрорайонах среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,78	0,72	0,83
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,73	0,83
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,74	0,83
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,74	0,84
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,76	0,86
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,74	0,83

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

Таблица 34

Отношение цен однотипных квартир на окраинах городов, промзонах по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,69	0,62	0,75
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,68	0,60	0,72
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,67	0,62	0,73
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,65	0,62	0,74
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,67	0,60	0,74
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,62	0,74

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

Таблица 35

Отношение цен однотипных квартир в центрах деловой активности, зонах точечной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,85	0,94
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87	0,95
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,91	0,87	0,94
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,91	0,87	0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,84	0,93
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,91	0,87	0,95

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

Таблица 36

Отношение цен однотипных квартир в спальных микрорайонах современной высотной застройки, жилых кварталах по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,84	0,79	0,89
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,85	0,80	0,90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,81	0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,81	0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,81	0,91
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80	0,90

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

Таблица 37

Отношение цен однотипных квартир в спальных микрорайонах среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,79	0,73	0,84
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,75	0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,75	0,85
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,76	0,86
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,76	0,87
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,75	0,85

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

Таблица 38

Отношение цен однотипных квартир на окраинах городов, промзонах по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,69	0,61	0,78
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,69	0,63	0,76
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,71	0,66	0,75
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,70	0,64	0,76
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	–	–	–
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,70	0,64	0,76

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

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);

- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат;
- общая площадь объекта недвижимости;
- физическое состояние объекта недвижимости (вид ремонта - уровень внутренней отделки).

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

Таблица 37.

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 100

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии/новом доме к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	1,17	1,16	1,19
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии/требующем ремонта к удельной цене такой же квартиры в доме в удовлетворительном состоянии	0,79	0,76	0,81

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 102

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,49
	удовл.	0,85	1,00	1,27
	неудовл.	0,67	0,79	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

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

Таблица 103

Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии				
№	Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,15	1,09	1,21
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,17	1,12	1,22
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,18	1,13	1,22
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,17	1,13	1,21
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,18	1,13	1,23
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,17	1,12	1,22

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

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

Таблица 104

Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры в доме в удовлетворительном состоянии				
№	Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,83	0,78	0,88
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,73	0,84
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,76	0,84
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,76	0,85
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,76	0,87
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,74	0,85

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

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

Таблица 38.

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

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

Таблица 56

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,98	0,97	0,99
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,91	0,90	0,92
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,71	0,72
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,79	0,78	0,80

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08
	панельные стены	0,91	0,93	1,00

Таблица 59

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог				
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10	1,27	1,40
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08	1,24	1,37
	панельные стены	0,91	0,93	1,00	1,15	1,27
	шлакоблочные стены	0,79	0,81	0,87	1,00	1,10
	деревянные стены	0,72	0,73	0,79	0,91	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

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

Таблица 60

Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,97	0,93	1,00
2	Санкт-Петербург	0,99	0,95	1,03
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,98	0,94	1,02
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,98	0,94	1,02

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

Таблица 61

Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,88	0,96
2	Санкт-Петербург	0,91	0,88	0,95
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89	0,97
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,89	0,86	0,93

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

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

Таблица 62

Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,72	0,79
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,69	0,66	0,72
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,70	0,67	0,73

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Сведения о величине корректировки на материал стен по данным прочих аналитических исследований, приведенных в открытых источниках[16]

Таблица 63

Материал стен	Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры	Аналитические обзоры expert-o.ru	Сборник корректировок Сегмент «Квартиры» Avail.ru
кирпичные (кирпично-монолитные)	1,00	1	1,00
монолитные	0,94-1,02	1	0,95
панельные (ж/б панели)	0,88-0,95	0,96	0,95
кирпич с деревянными перекрытиями	нет данных	нет данных	0,69
Источник		https://www.expert-o.ru/analytics-2019-1.html	http://www.avail.ru/custom/analytical_materials/fshSp3W8HhZNN8cjU.pdf

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

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса

11.4.1. Данные экспертного опроса

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные **по данным экспертного опроса**, которые показывают различия в стоимости квартир следующих этажах:

Этаж	Комментарии
средний этаж	средние этажи включают данные по квартирам, расположенным не на крайних этажах
первый этаж	первый надземный этаж многоквартирного жилого дома (кроме цокольного)
последний этаж	верхний жилой этаж дома, кроме мансардного и технического (при наличии)
мансардный этаж	«Этаж мансардный (мансарда) — это этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной кровли, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (по определению СНиП «Жилые здания»)
цокольный этаж	нечасто, но существуют квартиры, документально расположенные в цокольном этаже. Цокольный этаж - этаж, где уровень пола ниже отметки земли на высоту, которая не превышает половину высоты помещения. Этаж считают цокольным, если его перекрытие выше отметки земли менее 2 м

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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 этаже	0,93	0,90	0,96
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,90	0,98
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,88	0,96
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,86	0,81	0,91

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

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

Таблица 84

Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,91	0,96
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,91	0,95
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,92	0,95
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,91	0,96
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,90	0,95
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,90	0,95

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	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 этаже	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,86	0,83	0,89

Матрица коэффициентов

Таблица 83

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

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

Таблица 85

Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,96	0,93	0,98
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,96	0,93	0,98
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,94	0,97
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,95	0,92	0,98
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,93	0,98
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,95	0,92	0,98

114/21 ООО "Центр оценки инвестиций"

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

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

Таблица 86

Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,90	0,97
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,90	0,95
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,91	0,95
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,89	0,95
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,90	0,96
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,90	0,95

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

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

Таблица 87

Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,88	0,84	0,93
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,83	0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,86	0,91
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,81	0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,87	0,83	0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,86	0,82	0,90

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

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка, представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 88

Наименование коэффициента	Среднее значение	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 этаже	0,93	0,92	0,93
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,94	0,96

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 89

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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 этаже	0,93	0,89	0,96
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,91	0,98

Матрица коэффициентов

Таблица 90

Цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог: средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки:	средний этаж	1,00	1,05	1,08
	последний этаж	0,95	1,00	1,02
	первый этаж	0,93	0,98	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

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

Таблица 91

Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,92	0,89	0,96
2	Санкт-Петербург	0,95	0,90	0,98
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,89	0,95
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,93	0,90	0,97

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

Таблица 92

Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,97	0,93	1,00
2	Санкт-Петербург	0,98	0,94	1,02
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,90	0,98
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,96	0,92	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка

недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от количества комнат (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Данные об изменении цен в зависимости от количества комнат (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса



Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Важная информация. *Элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с площадью квартиры и, соответственно, с элементом сравнения «общая площадь (фактор масштаба)». Не рекомендуется использовать две эти корректировки одновременно, поскольку их совместное использование может привести к «двойному счету» и выдать неверные результаты оценки стоимости объекта недвижимости.*

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

Таблица 64

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,90	0,89	0,91
Отношение удельной цены четырех- и более комнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,88	0,86	0,89



Матрица коэффициентов

Таблица 66

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог			
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4- и более комнатная
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,05	1,11	1,14
	2-комнатная	0,95	1,00	1,06	1,08
	3-комнатная	0,90	0,95	1,00	1,02
	4- и более комнатная	0,88	0,93	0,98	1,00

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

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса



Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

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

Таблица 70

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры площадью 40 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 30 кв. м	0,94	0,92	0,96
Отношение удельной цены квартиры площадью 65 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 40 кв. м	0,92	0,91	0,93
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры площадью 60 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 40 кв. м	0,93	0,91	0,94
Отношение удельной цены квартиры площадью 95 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 60 кв. м	0,91	0,89	0,93



Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 72

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		Аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	280
объект оценки	<30	1,00	1,02	1,08	1,13	1,18	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	280	0,83	0,86	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 73

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		Аналог					
		<30	30-50	50-65	65-80	80-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,07	1,13	1,16
	65-80	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,08
	80-120	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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд 2.Массовое жилье советской постройки

Таблица 74

Отношение удельной цены квартиры площадью 40 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 30 кв. м				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,95	0,92	0,98
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,93	0,98
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,93	0,98
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,95	0,92	0,99
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,90	0,97
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,93	0,98

Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд 2.Массовое жилье советской постройки

Таблица 75

Отношение удельной цены квартиры площадью 65 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 40 кв. м				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,93	0,89	0,96
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,91	0,96
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,89	0,96
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,89	0,96
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,91	0,96
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,94	0,91	0,96

Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 76

Отношение удельной цены квартиры площадью 60 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 40 кв. м				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,93	0,90	0,97
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,92	0,96
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,90	0,96
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,94	0,91	0,97
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,91	0,97
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,94	0,91	0,96

Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 77

Отношение удельной цены квартиры площадью 95 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 60 кв. м				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,87	0,94
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,90	0,95
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,91	0,90	0,93
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,88	0,95
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,90	0,96
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,90	0,95

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

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка, представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка

Матрицы коэффициентов

Таблица 78

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва по группе: 1. Старый фонд 2.Массовое жилье советской постройки 3.Массовое современное жилье							
Площадь, кв.м		значит					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,21	1,30	1,38	1,48	1,50
	30-50	0,83	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,77	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,72	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,68	0,83	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,67	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 79

Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург по группе: 1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки 3.Массовое современное жилье							
Площадь, кв.м		значит					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,17	1,25	1,31	1,38	1,41
	30-50	0,85	1,00	1,06	1,11	1,17	1,20
	50-65	0,80	0,94	1,00	1,05	1,10	1,13
	65-90	0,76	0,90	0,95	1,00	1,05	1,07
	90-120	0,73	0,85	0,91	0,95	1,00	1,02
	≥120	0,71	0,84	0,88	0,93	0,98	1,00

Таблица 80

Данные для корректировки цен квартир в городах-миллионниках по группе: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки 3.Массовое современное жилье							
Площадь, кв.м		значит					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,14	1,20	1,26	1,31	1,33
	30-50	0,87	1,00	1,05	1,10	1,14	1,16
	50-65	0,83	0,95	1,00	1,04	1,09	1,11
	65-90	0,80	0,91	0,96	1,00	1,04	1,06
	90-120	0,76	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	≥120	0,75	0,86	0,90	0,94	0,98	1,00

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

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. 44.

Таблица 44.

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 108

Вид ремонта (уровень отделки)	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Требуется капитальный ремонт	6 761	3 583	10 345
Требуется косметический ремонт	3 244	1 719	4 963
Современный	6 121	3 244	9 366
Комфортный	8 983	4 761	13 743
Элитный	14 551	7 712	22 262

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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

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

Таблица 39

Наименование коэффициента	Среднее значение	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	1,06	1,05	1,07

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

Таблица 41

Отношение удельной цены квартиры, к дому непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры к дому на удалении от остановок			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,05	1,02 1,08
2	Санкт-Петербург	–	– –
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,06	1,03 1,09
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,03 1,09
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,03 1,09
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,04 1,08
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,03 1,09

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

Данные об изменении цен в зависимости от расстояния до метро (в минутах) объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Данные об изменении цен в зависимости от расстояния до метро (в минутах) объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для цен квартир, расположенных в г. Москва

Таблица 42

Данные для корректировки цен квартир в г. Москве по группе: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье							
Расстояние до метро, минутами		до 5	5-10	10-15	15-30	30-60	60-90
Объект оценки	до 5	1,00	1,07	1,12	1,17	1,24	1,29
	5-10	0,93	1,00	1,04	1,09	1,15	1,20
	10-15	0,89	0,96	1,00	1,05	1,11	1,15
	15-30	0,85	0,92	0,95	1,00	1,06	1,10
	30-60	0,81	0,87	0,90	0,94	1,00	1,04
	60-90	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00

Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для цен квартир, расположенных в г. Санкт-Петербург

Таблица 43

Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург по группе: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье							
Расстояние до метро, минутами		до 5	5-10	10-15	15-30	30-60	60-90
Объект оценки	до 5	1,00	1,08	1,13	1,19	1,29	1,32
	5-10	0,92	1,00	1,04	1,10	1,17	1,22
	10-15	0,88	0,96	1,00	1,05	1,12	1,17
	15-30	0,84	0,91	0,95	1,00	1,06	1,11
	30-60	0,79	0,85	0,89	0,94	1,00	1,04
	60-90	0,76	0,82	0,90	0,90	0,96	1,00

Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для цен квартир, расположенных в городах-миллионниках

Таблица 44

Данные для корректировки цен квартир в городах-миллионниках по группе: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье						
Расстояние до метро, минутами		до 5	5-10	10-15	15-30	30-60
Объект оценки	до 5	1,00	1,04	1,08	1,14	1,21
	5-10	0,96	1,00	1,05	1,10	1,17
	10-15	0,92	0,95	1,00	1,05	1,12
	15-30	0,88	0,91	0,95	1,00	1,06
	30-60	0,83	0,85	0,89	0,94	1,00

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

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

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

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	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	1.07	1.05	1.08

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

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

Таблица 50

Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1.06	1.02	1.10
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1.05	1.03	1.08
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1.06	1.04	1.09
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1.06	1.03	1.09
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1.06	1.04	1.09
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1.06	1.03	1.09

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

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	0.95	0.94	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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 53

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		парковочных мест недостаточно	стихийная парковка	организованная парковка
объект оценки	парковочных мест недостаточно	1.00	0.90	0.90
	стихийная парковка	1.05	1.00	0.94
	организованная парковка	1.12	1.06	1.00

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 54

Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.96	0.93	0.98
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.95	0.94	0.96
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0.95	0.94	0.96
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0.96	0.93	0.98
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0.96	0.93	0.98
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0.96	0.94	0.98

Справочник оценщика недвижимости 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов 1. Старый фонд 2.Массовое жилье советской постройки 3.Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 55

Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1.06	1.03	1.08
2	Санкт-Петербург	–	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1.06	1.04	1.08
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1.06	1.03	1.08
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1.06	1.04	1.08
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1.06	1.05	1.08
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1.06	1.04	1.08

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

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости)

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

Таблица 93

Наименование коэффициента	Средние значения	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	1,08	1,06	1,09

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности

Таблица 95

Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик			
№	Категория городов	Средние значения	Расширенный интервал
1	Москва	1,07	1,03 – 1,10
2	Санкт-Петербург	–	– – –
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,07	1,04 – 1,10
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,07	1,03 – 1,10
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,07	1,03 – 1,11
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,08	1,05 – 1,10
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,08	1,04 – 1,11

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 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 2,76% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 3,54% 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 3 месяцев.

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

- от 0,7% до 4,12% для объектов на первичном рынке;
- от 0,64% до 4,94% для объектов на вторичном рынке.

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

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

9. 21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года. 24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не 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. 50.

Таблица 50.

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.

Ввиду того, что все объекты анализа для каждого типа (сегмента) квартир, находятся в одном и том же доме (корпусе), то при отборе объектов-аналогов основным критерием выбора была площадь объектов анализа - были отобраны объекты анализа различной площади из диапазонов площади, с учетом лоджий/балконов, в которых находятся площади объектов оценки в каждом сегменте квартир.

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта анализа, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Квартиры «студии»					
Объект-аналог 1	Объект анализа 3	6/12 (промежуточный)	25,71	4 183 965	162 737
Объект-аналог 2	Объект анализа 9	9/25 (промежуточный)	26,48	4 309 242	162 736
Объект-аналог 3	Объект анализа 11	2/19 (промежуточный)	31,83	4 479 450	140 730
Объект-аналог 4	Объект анализа 16	12/22 (промежуточный)	32,2	4 531 546	140 731
Объект-аналог 5	Объект анализа 21	7/12 (промежуточный)	32,38	4 556 929	140 733
Однокомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	12/22 (промежуточный)	34,06	4 618 953	135 612
Объект-аналог 2	Объект анализа 12	10/25 (промежуточный)	36,75	4 983 830	135 614
Объект-аналог 3	Объект анализа 18	7/25 (промежуточный)	39,59	5 368 973	135 614
Объект-аналог 4	Объект анализа 23	20/22 (промежуточный)	40,27	5 461 191	135 614
Объект-аналог 5	Объект анализа 27	9/25 (промежуточный)	43,12	5 847 664	135 614
Двухкомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	16/25 (промежуточный)	56,57	7 150 580	126 402
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	8/25 (промежуточный)	56,57	7 150 580	126 402
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	12/25 (промежуточный)	56,57	7 150 580	126 402
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	15/25 (промежуточный)	56,57	7 150 580	126 402
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	14/25 (промежуточный)	56,57	7 150 580	126 402

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. 52, 53.

Таблица 52.

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 80 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	21,44	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	Значения площадей различны, выполняется исследование

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	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, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	31,77	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости (потребность в ремонте)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	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 88 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	31,05	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 91 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	21,44	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимостью							
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 102 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	21,44	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 113 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	21,44	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 121 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	31,05	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 392 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,32	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 398 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения)	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
этих прав							
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	31,04	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 425 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	31,04	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 605 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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	дата оценки	актуально 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,47	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 616 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	23,46	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 619 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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

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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	23,46	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 622 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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,	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,	Отличия не существенные, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	владение 2Б, поз. 11	владение 2Б, поз. 10	владение 2Б, поз. 10	владение 2Б, поз. 10	владение 2Б, поз. 10	владение 2Б, поз. 10	
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	23,46	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 625 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	23,46	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 628 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	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.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	23,46	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 631 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	23,46	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 634 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	23,46	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 637 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором	монолитный ж/б	монолитный ж/б	монолитный ж/б	монолитный ж/б	монолитный ж/б	монолитный ж/б	Отличий нет, корректировка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
находится объект недвижимости	каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	23,46	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 640 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных	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
	каменных материалов (блоков)	каменных материалов (блоков)	каменных материалов (блоков)	каменных материалов (блоков)	каменных материалов (блоков)	каменных материалов (блоков)	
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	23,46	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 652 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	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
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	23,46	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 664 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,46	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 667 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	23,46	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 670 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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

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	23,46	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 672 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,47	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 673 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	23,46	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 676 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	23,46	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 677 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,47	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимостью							
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 678 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,47	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 679 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	23,46	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 682 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	23,46	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 683 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,47	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 684 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения)	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
этих прав							
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,47	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 685 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	23,46	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 706 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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	дата оценки	актуально 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	23,46	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 732 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,47	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 737 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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

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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,47	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 738 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, 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,	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,	Отличия не существенные, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	владение 2Б, поз. 11	владение 2Б, поз. 10	владение 2Б, поз. 10	владение 2Б, поз. 10	владение 2Б, поз. 10	владение 2Б, поз. 10	
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	26,47	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 996 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	23,32	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 1020 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	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.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	23,32	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 1044 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	23,32	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 1056 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	23,32	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 1062 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором	монолитный ж/б	монолитный ж/б	монолитный ж/б	монолитный ж/б	монолитный ж/б	монолитный ж/б	Отличий нет, корректировка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
находится объект недвижимости	каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	23,32	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 1032 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных	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
	каменных материалов (блоков)	каменных материалов (блоков)	каменных материалов (блоков)	каменных материалов (блоков)	каменных материалов (блоков)	каменных материалов (блоков)	
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	23,32	25,71	26,48	31,83	32,2	32,38	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 53.

Сравнение однокомнатных и двухкомнатных 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 7 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными	монолитный ж/б каркас с железобетонными	монолитный ж/б каркас с железобетонными	монолитный ж/б каркас с железобетонными	монолитный ж/б каркас с железобетонными	монолитный ж/б каркас с железобетонными	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
	стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	
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	33,73	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 73 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и 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 (блоков)	материалов (блоков)	материалов (блоков)	материалов (блоков)	материалов (блоков)	материалов (блоков)	
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	33,73	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 82 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							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	32,87	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 84 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							не 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	33,73	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 85 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	33,73	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,87	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 363 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	37,29	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	Значения площадей

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
лоджиями, кв.м							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 390 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	37,29	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 393 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	32,59	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 394 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	32,59	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 417 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	37,29	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
имущества, не связанного с недвижимостью							не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 420 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	32,59	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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	остановка	остановка	остановка	остановка	остановка	остановка	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 к остановке общественного транспорта	непосредственно рядом	непосредственно рядом	непосредственно рядом	непосредственно рядом	непосредственно рядом	непосредственно рядом	не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 421 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	32,59	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
придомовой территории							не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 422 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	32,49	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 711 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	54,45	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 716 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	54,45	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	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 717 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения)	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
этих прав							
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	54,45	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	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 722 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	54,45	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	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 723 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	54,45	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	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 748 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	40,14	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 754 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	40,14	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 758 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,59	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	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 760 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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.	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз.	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз.	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз.	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз.	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз.	Отличия не существенные, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	11	10	10	10	10	10	
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	40,14	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 764 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,59	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 766 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	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.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	40,14	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 770 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,59	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	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 772 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	40,14	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 776 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,59	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	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 778 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и	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
	стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	
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	40,14	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 782 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и 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
	(блоков)	(блоков)	(блоков)	(блоков)	(блоков)	(блоков)	
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,59	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	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 784 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	40,14	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 788 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,59	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	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 794 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,59	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	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 800 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,59	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	Значения площадей различны, выполняется исследование

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	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 806 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,59	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	Отличий нет, корректировка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости (потребность в ремонте)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	(отделка отсутствует)	не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 808 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	40,14	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 812 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,59	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 814 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	40,14	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 820 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	40,14	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 826 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	40,14	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	Отличий нет, корректировка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
котором находится, объект недвижимости	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка	не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 832 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	40,14	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 838 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	40,14	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 844 и объектов-аналогов							

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, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	40,14	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 850 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения)	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
этих прав							
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	40,14	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 855 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	оплата	оплата	оплата	оплата	оплата	оплата	
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	Отличий нет корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 856 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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	приравнивается к	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
к цене предложений)	сделке						вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	40,14	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 861 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	Отличий нет корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 862 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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,	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,	Отличия не существенные, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	владение 2Б, поз. 11	владение 2Б, поз. 10	владение 2Б, поз. 10	владение 2Б, поз. 10	владение 2Б, поз. 10	владение 2Б, поз. 10	
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	40,14	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 867 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
региона							не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	Отличий нет корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 873 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	Отличий нет корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 879 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	Отличий нет корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 900 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных	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
	каменных материалов (блоков)	каменных материалов (блоков)	каменных материалов (блоков)	каменных материалов (блоков)	каменных материалов (блоков)	каменных материалов (блоков)	
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,41	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	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 912 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	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
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,41	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	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 914 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,07	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 918 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,41	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	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 920 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,07	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 926 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	37,07	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 932 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	37,07	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 936 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,41	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 938 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	37,07	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объекта недвижимости							не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 942 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,41	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	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 944 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	37,07	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 948 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,41	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	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 950 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	37,07	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 954 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,41	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	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 956 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения)	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
этих прав							
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	37,07	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 960 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	оплата	оплата	оплата	оплата	оплата	оплата	
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,41	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	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 966 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определенны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,41	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57	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 986 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	36,46	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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 1022 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 11	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	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.	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	507,307	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	54140	54140	54140	54140	54140	54140	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	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	36,46	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28	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.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 52, 53 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, в котором находятся квартиры «студии» и 1-но комнатные квартиры, права на которые оцениваются, и срок сдачи жилого дома, в котором находятся объекты-аналоги для этих сегментов (типов) квартир, отличаются, а именно:

- срок сдачи жилого дома (корпус 11), в котором находятся квартиры «студии» и 1-но комнатные квартиры, права на которые оцениваются - не позднее 30.06.2023 г. (п. 7.1 Договора участия в долевом строительстве);
- срок сдачи жилого дома (корпус 10), в котором находятся объекты-аналоги для этих сегментов (типов) квартир – не позднее 30.09.2024 г. (п. 7.1 Договора участия в долевом строительстве).

В связи с этим необходимо ввести поправку на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

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).

Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (в части различия степени готовности домов).

Как было установлено ранее срок сдачи жилого дома, в котором находятся квартиры «студии» и 1-но комнатные квартиры, права на которые оцениваются, и жилого дома, в котором находятся объекты-аналоги для этих сегментов (типов) квартир, отличаются, а именно:

- срок сдачи жилого дома (корпус 11), в котором находятся квартиры «студии» и 1-но комнатные квартиры, права на которые оцениваются - не позднее 30.06.2023 г. (п. 7.1 Договора участия в долевом строительстве);
- срок сдачи жилого дома (корпус 10), в котором находятся объекты-аналоги для этих сегментов (типов) квартир – не позднее 30.09.2024 г. (п. 7.1 Договора участия в долевом строительстве).

Таким образом, при проведении настоящей оценки была введена поправка на срок сдачи жилых домов.

Расчет данной поправки проводился на основе сравнения цен предложений к продаже одинакового типа квартир, расположенных в жилых домах (корпусах) ЖК «Пехра» с различными сроками завершения строительства (сдачи жилого дома).

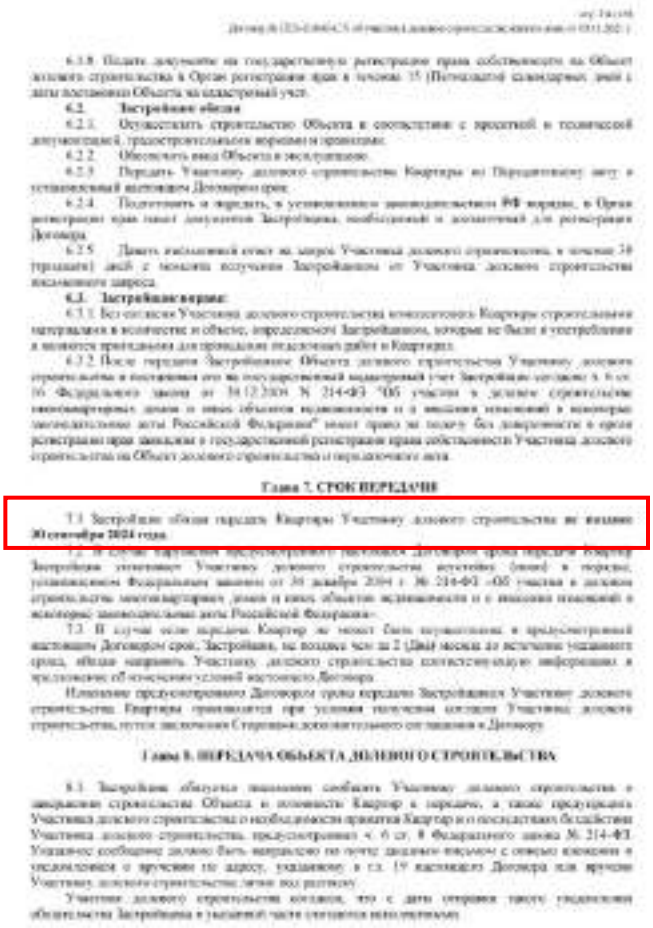
В качестве цен предложений к продаже одинакового типа квартир использовались данные о ценах предложений к продаже 2-х комнатных квартир, расположенных в жилом доме (корпусе) 11 и жилом доме (корпусе) 10.

Срок сдачи жилого дома (корпус 11) - не позднее 30.06.2023 г. (п. 7.1 Договора участия в долевом строительстве);

Срок сдачи жилого дома (корпус 10 - не позднее 30.09.2024 г. (п. 7.1 Договора участия в долевом строительстве).

Подтверждение данной информации представлено ниже:

Срок сдачи жилого дома (корпуса) 10



Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ

7.1 Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства не позднее **30 сентября 2024 года**.

Глава 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Срок сдачи жилого дома (корпуса) 11



Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ

7.1 Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства не позднее **30 июня 2023 года**.

Глава 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Данные о ценах предложений к продаже 2-х комнатных квартир, расположенных в жилом доме (корпусе) 11 и жилом доме (корпусе) 10, представлены в табл. 54.

Подтверждение данной информации представлено в Приложении 1 настоящего отчета.

Таблица 54.

Данные о ценах предложений к продаже 2-х комнатных квартир, расположенных в жилом доме (корпусе) 11 и жилом доме (корпусе) 10

Объект анализа	Корпус 11			Корпус 10		
	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект анализа 1	56,57	7 150 580	126 402	51,20	6 209 779	121 285
Объект анализа 2	56,57	7 150 580	126 402	51,20	6 209 779	121 285
Объект анализа 3	56,57	7 150 580	126 402	51,20	6 209 779	121 285
Объект анализа 4	56,57	7 150 580	126 402	51,46	6 241 303	121 285
Объект анализа 5	56,57	7 150 580	126 402	51,46	6 241 303	121 285
Объект анализа 6	56,57	7 150 580	126 402	54,03	6 553 061	121 286
Объект анализа 7				54,03	6 553 061	121 286
Объект анализа 8				54,03	6 553 061	121 286
Объект анализа 9				54,37	6 594 205	121 284
Объект анализа 10				54,37	6 594 205	121 284
Объект анализа 11				54,37	6 594 205	121 284
Объект анализа 12				54,42	6 600 346	121 285
Объект анализа 13				54,42	6 600 346	121 285
Объект анализа 14				54,42	6 600 346	121 285
Объект анализа 15				54,44	6 602 700	121 284
Объект анализа 16				54,44	6 602 700	121 284
Объект анализа 17				59,00	7 155 800	121 285

Объект анализа	Корпус 11			Корпус 10		
	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект анализа 18				59,00	7 155 800	121 285
Объект анализа 19				59,00	7 155 800	121 285
Объект анализа 20				59,91	7 266 133	121 284
Объект анализа 21				59,91	7 266 133	121 284
Объект анализа 22				59,91	7 266 133	121 284
Среднее значение			**126 402**			**121 285**

Источник. 1. https://www.granelle.ru/flats/?group=0&complex=14

Разница между сроком сдачи жилого дома (корпуса) 11 и сроком сдачи жилого дома (корпуса) 10 составляет 1,25 года ((30.09.2024-30.06.2023)/365=1,25).

Среднее значение цен предложений для одинакового типа квартир в жилом доме (корпусе) 11 выше, округленно, на 4%, чем в жилом доме (корпусе) 10 ((126 402/121 285-1)*100%=4%)

Другими словами, цена предложений на продажу квартир в жилом доме (корпусе), который сдается раньше на 1,25 года, выше (больше) на 4%, чем цена предложений к продаже такого же типа квартир в жилом доме (корпусе), который сдается позже.

Таким образом, значение данной поправки для квартир «студий» и 1-но комнатных квартиры, права на которые оцениваются, расположенных в жилом доме (корпусе) 11, составляет 4%.

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 поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе данных представленных в издании «Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 55.

Таблица 55.

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 марте 2022 г.	4-7% (5,5%)	5-10% (7,5%)	5-8% (6,5%)	10-12% (11%)	6-10% (8%)	9-13% (11%)	6-9% (7,5%)	10-14% (12%)	10-13% (11,5%)
г. Москва в марте 2022 г.	3-4% (3,5%)	6-8% (7%)	4-6% (5%)	9-11% (10%)	6-7% (6,5%)	9-12% (10,5%)	5-7% (6%)	8-14% (11%)	10-12% (11%)

Подтверждение информации



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. «Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

В рамках настоящего Отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным минимальному значению поправки при продаже жилой недвижимости в Московской области в размере (минус) 5%, так как квартиры, права на которые оцениваются, представляют собой первичный рынок (квартиры от Застройщика) при реализации (продаже) которых возможна минимальная скидка от Застройщика.

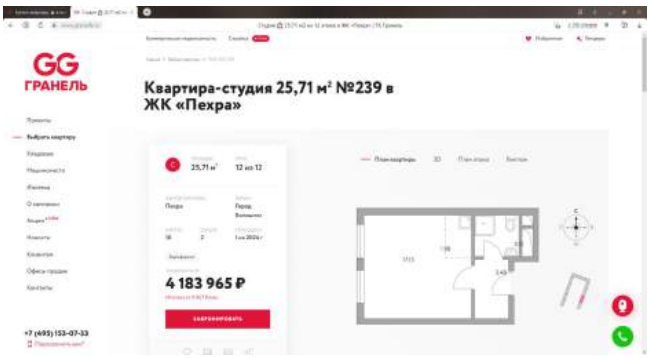
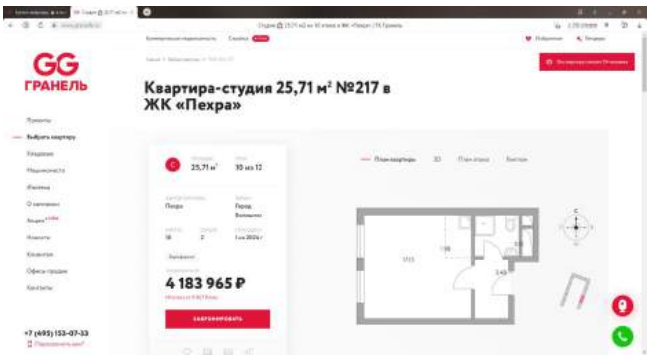
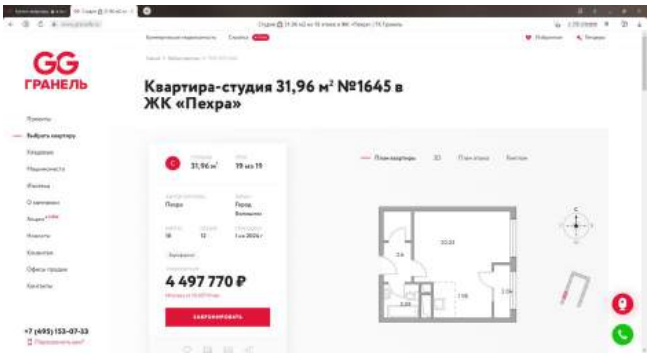
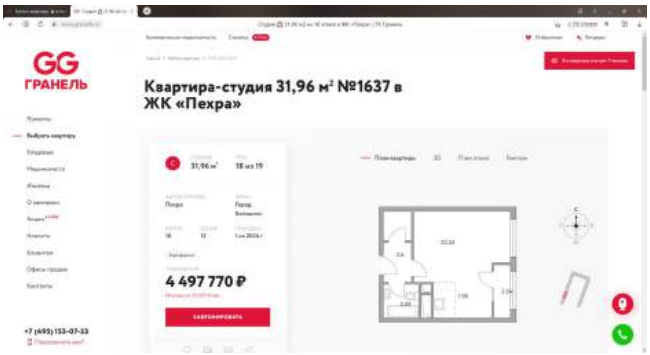
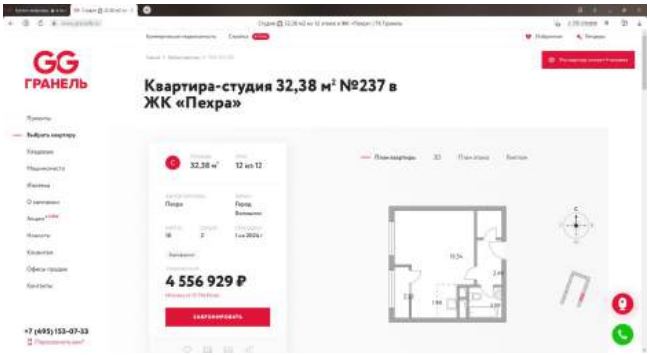
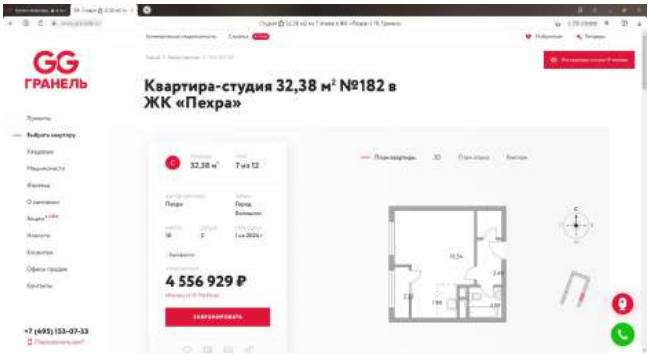
Поправка на физические характеристики (в части поправки на этаж расположения).

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на этаж расположения установлено, что удельная цена предложения одинаковых квартир (квартир с одинаковой площадью), расположенных на промежуточных и последних этажах, одинаковая (не отличается). Исходя из этого, поправка на этаж расположения для квартир, права на которые оцениваются, расположенных на последнем этаже, не применялась.

Данное исследование (анализ) проводился оценщиком с использованием цен предложений на квартиры, находящихся в корпусе (доме) 10, т.к. в этом доме находится большая честь объектов-аналогов (существующих на дату оценки предложений к продаже).

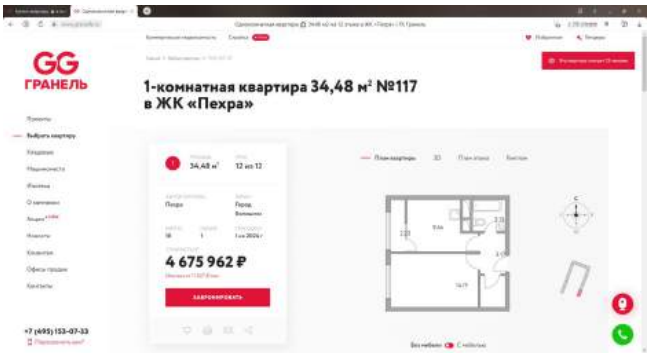
Сравнение цен предложений различных типов квартир, расположенных как на последнем, так и на промежуточных этажах, представлено ниже:

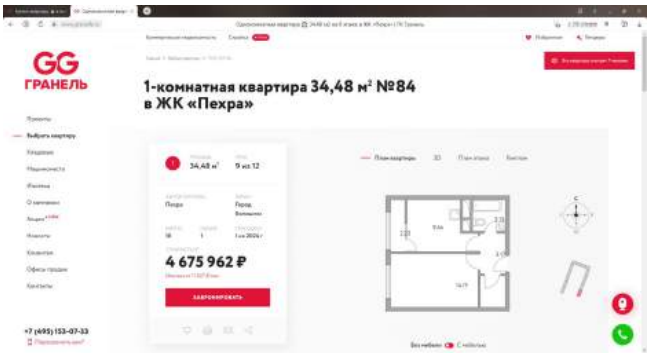
студии

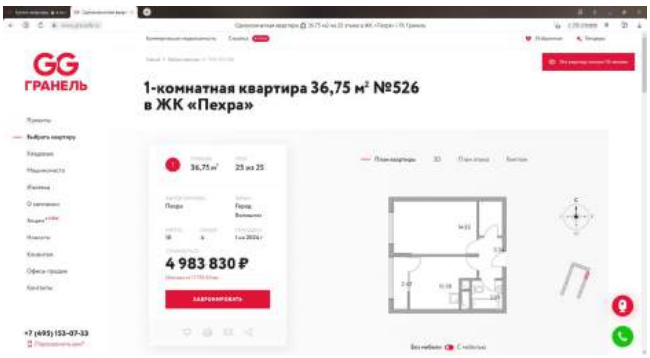
последний этаж	промежуточный этаж
	
	
	

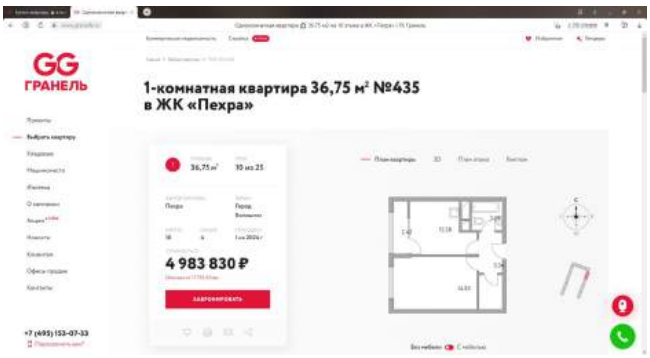
1-но комнатные

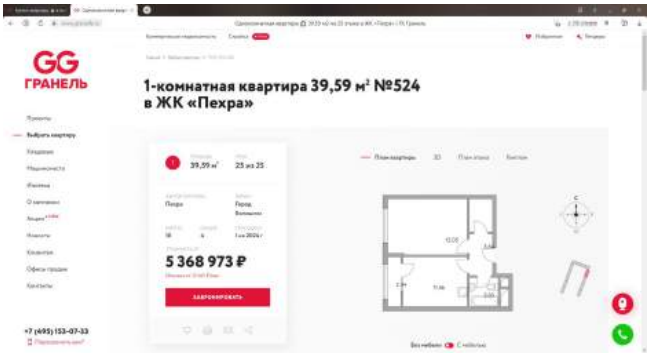
последний этаж	промежуточный этаж

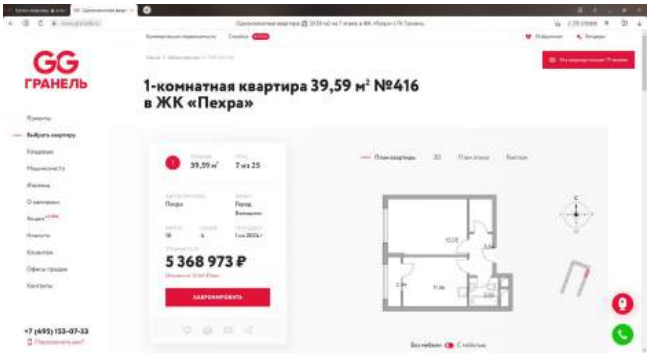


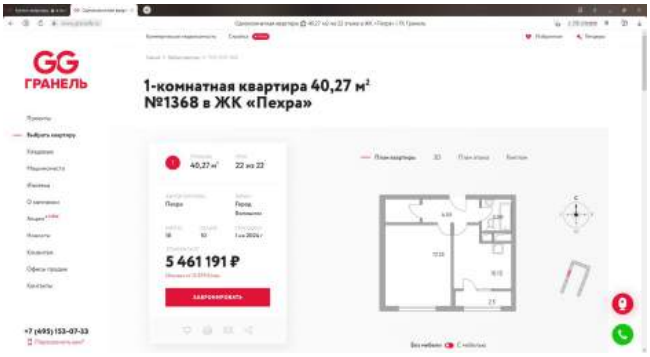


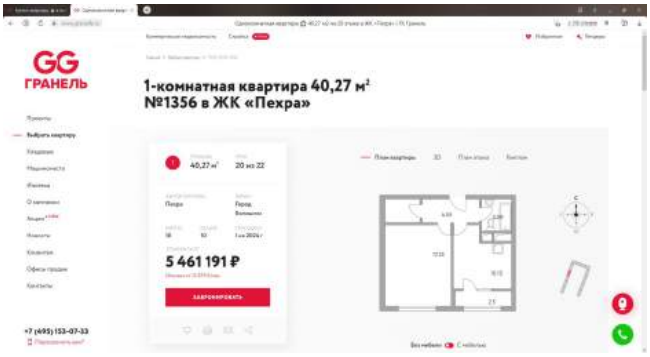


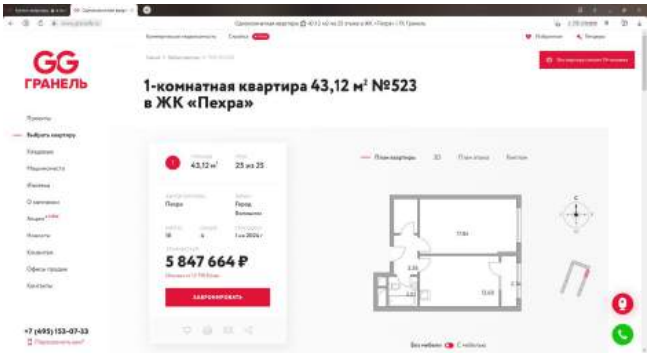


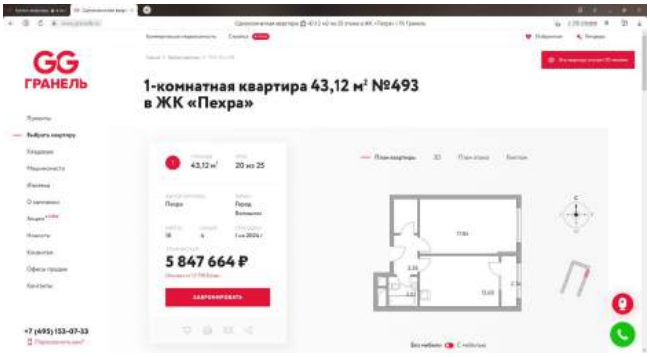








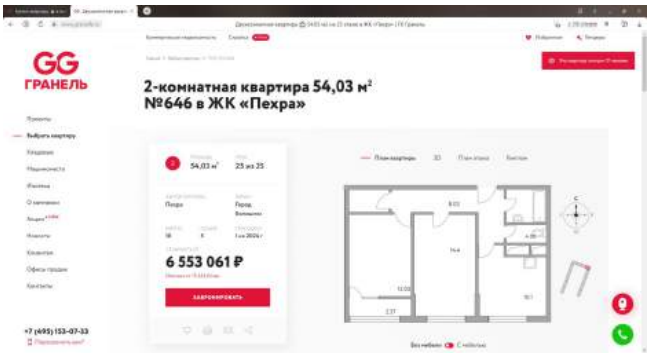


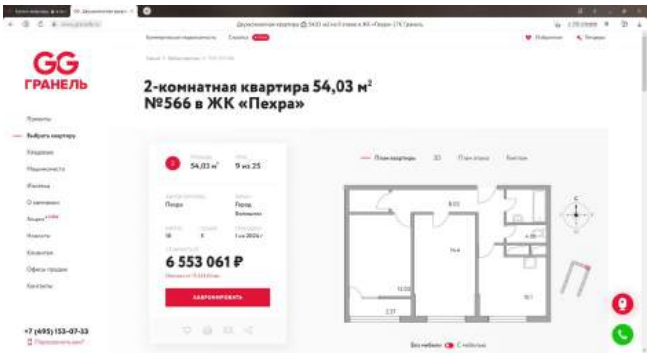


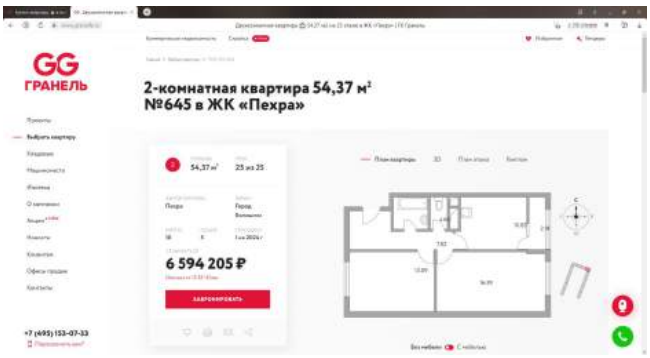
2-х комнатные

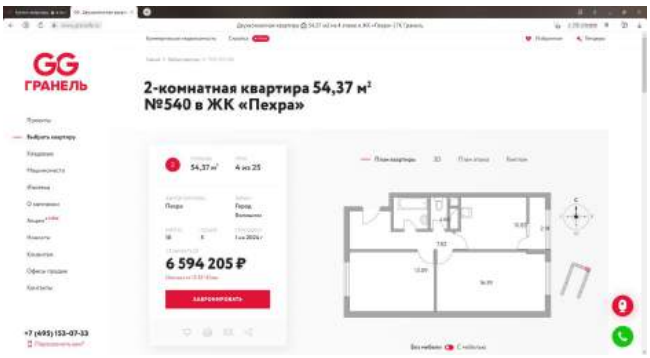
последний этаж

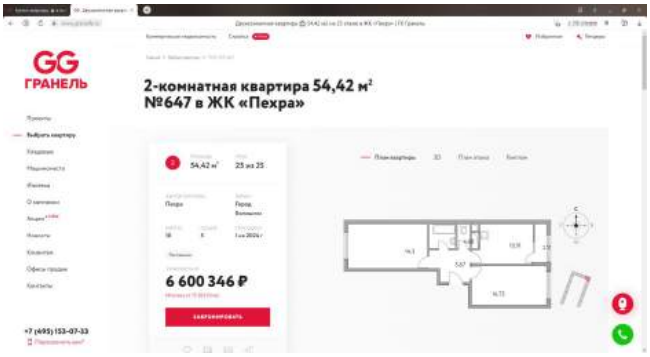
промежуточный этаж

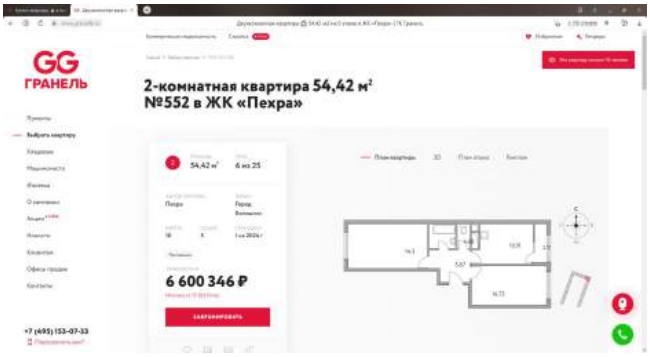


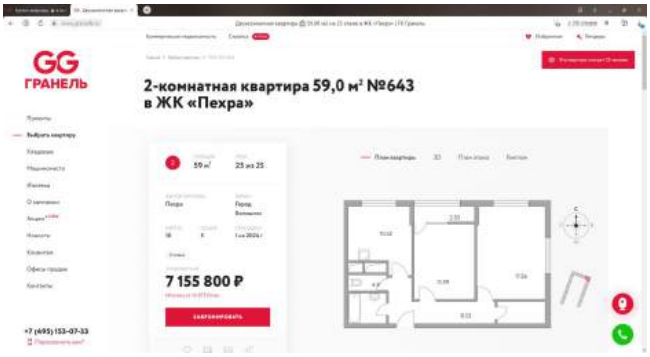


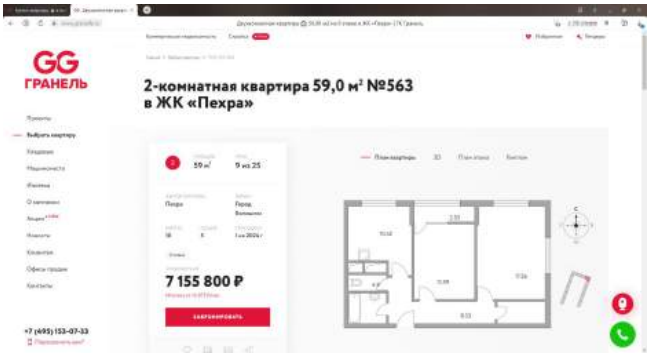












3-х комнатные





Источник: 1. https://www.granelle.ru/flats/?group=0&complex=14. 2. Анализ оценщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 56, 57.

Таблица 56.

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 80					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 83					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 88					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 91					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 102					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 113					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 121					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 392					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 398					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 425					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 605					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 616					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 619					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 622					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 625					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 628					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 631					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 634					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 637					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 640					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 652					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 664					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 667					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 670					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 672					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 673					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 676					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 677					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 678					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 679					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 682					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 683					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 684					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 685					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 706					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 732					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 737					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 738					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 996					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1020					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1044					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1056					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1062					
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1032					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	25,71	26,48	31,83	32,20	32,38
Цена, руб.	4 183 965,0	4 309 242,0	4 479 450,0	4 531 546,0	4 556 929,0
Удельная цена, руб./кв.м.	162 737,0	162 736,0	140 730,0	140 731,0	140 733,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	169 246,0	169 245,0	146 359,0	146 360,0	146 362,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	160 784,0	160 783,0	139 041,0	139 042,0	139 044,0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 57.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 1-но и 2-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 7					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 73					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 82					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 84					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 85					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 115					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0

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), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 363					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 390					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 393					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 394					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 417					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 420					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 421					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0

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 422					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 711					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 716					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 717					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 722					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 723					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 748					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 754					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 758					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 760					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 764					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 766					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 770					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 772					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 776					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 778					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 782					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 784					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 788					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 794					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 800					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 806					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0

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), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 808					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 812					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 814					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 820					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 826					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 832					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 838					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0

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 844					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 850					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 855					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 856					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 861					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 862					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 867					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 873					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 879					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 900					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 912					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 914					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 918					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 920					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 926					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 932					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 936					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 938					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 942					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 944					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 948					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 950					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0

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), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 954					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 956					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 960					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 966					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 986					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1022					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0

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. 58, 59.

Таблица 58.

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 80					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 83					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 88					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 91					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 102					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 113					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 121					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 392					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 398					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 425					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 605					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 616					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 619					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 622					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 625					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 628					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 631					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 634					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 637					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 640					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 652					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 664					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом	147 500				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
округлений руб./кв. м					
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 667					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 670					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 672					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 673					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 676					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 677					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 678					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 679					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 682					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 683					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 684					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 685					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 706					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 732					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 737					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 738					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 996					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1020					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1044					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1056					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1062					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1032					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	162 737	162 736	140 730	140 731	140 733
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	160 784	160 783	139 041	139 042	139 044
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 953	1 953	1 689	1 689	1 689
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 973				
Веса, %	19,5587	19,5587	20,2942	20,2942	20,2942
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	147 500				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 59.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости для 1-но и 2-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 7					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 73					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0

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), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 82					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 84					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 85					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 115					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 363					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 390					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 393					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0

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 394					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 417					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 420					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 421					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 422					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 711					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 716					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 717					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 722					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 723					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 748					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 754					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 758					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 760					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 764					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 766					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 770					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 772					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 776					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 778					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 782					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 784					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0

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), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 788					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 794					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 800					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 806					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 808					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 812					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 814					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0

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 820					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 826					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 832					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 838					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 844					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 850					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 855					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 856					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 861					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 862					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 867					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 873					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 879					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 900					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 912					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 914					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 918					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 920					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 926					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 932					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 936					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 938					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0

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), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 942					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 944					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 948					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 950					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 954					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 956					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 960					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0

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 966					
Площадь, кв. м	56,57	56,57	56,57	56,57	56,57
Цена, руб.	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0	7 150 580,0
Удельная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0	126 402,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0	120 082,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 986					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1022					
Площадь, кв. м	34,06	34,48	36,97	40,27	40,28
Цена, руб.	4 618 953,0	4 675 962,0	5 013 614,0	5 461 191,0	5 462 521,0
Удельная цена, руб./кв.м.	135 612,0	135 614,0	135 613,0	135 614,0	135 614,0
Поправка на передаваемые имущественные права, %	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	141 036,0	141 039,0	141 038,0	141 039,0	141 039,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	133 984,0	133 987,0	133 986,0	133 987,0	133 987,0

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. 60.

Таблица 60.

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

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Площадь, с учетом лоджий и балконов, кв. м	Стоимость 1 кв. м (по площади с учетом лоджий и балконов), руб.	Стоимость, руб.
1	1	2	7	1	33,73	134 000	4 519 820
2	1	8	73	1	33,73	134 000	4 519 820
3	1	9	80	1	21,44	147 500	3 162 400
4	1	9	82	1	32,87	134 000	4 404 580
5	1	9	83	1	31,77	147 500	4 686 075
6	1	9	84	1	33,73	134 000	4 519 820
7	1	9	85	1	33,73	134 000	4 519 820
8	1	9	88	1	31,05	147 500	4 579 875
9	1	10	91	1	21,44	147 500	3 162 400
10	1	11	102	1	21,44	147 500	3 162 400
11	1	12	113	1	21,44	147 500	3 162 400
12	1	12	115	1	32,87	134 000	4 404 580
13	1	12	121	1	31,05	147 500	4 579 875
14	3	6	363	1	37,29	134 000	4 996 860
15	3	9	390	1	37,29	134 000	4 996 860
16	3	9	392	1	32,32	147 500	4 767 200
17	3	9	393	1	32,59	134 000	4 367 060

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Площадь, с учетом лоджий и балконов, кв. м	Стоимость 1 кв. м (по площади с учетом лоджий и балконов), руб.	Стоимость, руб.
18	3	9	394	1	32,59	134 000	4 367 060
19	3	9	398	1	31,04	147 500	4 578 400
20	3	12	417	1	37,29	134 000	4 996 860
21	3	12	420	1	32,59	134 000	4 367 060
22	3	12	421	1	32,59	134 000	4 367 060
23	3	12	422	1	32,49	134 000	4 353 660
24	3	12	425	1	31,04	147 500	4 578 400
25	5	3	605	1	26,47	147 500	3 904 325
26	5	5	616	1	23,46	147 500	3 460 350
27	5	5	619	1	23,46	147 500	3 460 350
28	5	6	622	1	23,46	147 500	3 460 350
29	5	6	625	1	23,46	147 500	3 460 350
30	5	7	628	1	23,46	147 500	3 460 350
31	5	7	631	1	23,46	147 500	3 460 350
32	5	8	634	1	23,46	147 500	3 460 350
33	5	8	637	1	23,46	147 500	3 460 350
34	5	9	640	1	23,46	147 500	3 460 350
35	5	11	652	1	23,46	147 500	3 460 350
36	5	13	664	1	23,46	147 500	3 460 350
37	5	13	667	1	23,46	147 500	3 460 350
38	5	14	670	1	23,46	147 500	3 460 350
39	5	14	672	1	26,47	147 500	3 904 325
40	5	14	673	1	23,46	147 500	3 460 350
41	5	15	676	1	23,46	147 500	3 460 350
42	5	15	677	1	26,47	147 500	3 904 325
43	5	15	678	1	26,47	147 500	3 904 325
44	5	15	679	1	23,46	147 500	3 460 350
45	5	16	682	1	23,46	147 500	3 460 350
46	5	16	683	1	26,47	147 500	3 904 325
47	5	16	684	1	26,47	147 500	3 904 325
48	5	16	685	1	23,46	147 500	3 460 350
49	5	20	706	1	23,46	147 500	3 460 350
50	5	21	711	2	54,45	120 100	6 539 445
51	5	21	716	2	54,45	120 100	6 539 445
52	5	22	717	2	54,45	120 100	6 539 445
53	5	22	722	2	54,45	120 100	6 539 445
54	5	23	723	2	54,45	120 100	6 539 445
55	5	24	732	1	26,47	147 500	3 904 325
56	5	25	737	1	26,47	147 500	3 904 325
57	5	25	738	1	26,47	147 500	3 904 325
58	6	3	748	1	40,14	134 000	5 378 760
59	6	4	754	1	40,14	134 000	5 378 760
60	6	4	758	2	53,59	120 100	6 436 159
61	6	5	760	1	40,14	134 000	5 378 760
62	6	5	764	2	53,59	120 100	6 436 159
63	6	6	766	1	40,14	134 000	5 378 760
64	6	6	770	2	53,59	120 100	6 436 159
65	6	7	772	1	40,14	134 000	5 378 760
66	6	7	776	2	53,59	120 100	6 436 159
67	6	8	778	1	40,14	134 000	5 378 760
68	6	8	782	2	53,59	120 100	6 436 159
69	6	9	784	1	40,14	134 000	5 378 760
70	6	9	788	2	53,59	120 100	6 436 159
71	6	10	794	2	53,59	120 100	6 436 159
72	6	11	800	2	53,59	120 100	6 436 159
73	6	12	806	2	53,59	120 100	6 436 159
74	6	13	808	1	40,14	134 000	5 378 760
75	6	13	812	2	53,59	120 100	6 436 159
76	6	14	814	1	40,14	134 000	5 378 760
77	6	15	820	1	40,14	134 000	5 378 760
78	6	16	826	1	40,14	134 000	5 378 760

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Площадь, с учетом лоджий и балконов, кв. м	Стоимость 1 кв. м (по площади с учетом лоджий и балконов), руб.	Стоимость, руб.
79	6	17	832	1	40,14	134 000	5 378 760
80	6	18	838	1	40,14	134 000	5 378 760
81	6	19	844	1	40,14	134 000	5 378 760
82	6	20	850	1	40,14	134 000	5 378 760
83	6	21	855	2	56,57	120 100	6 794 057
84	6	21	856	1	40,14	134 000	5 378 760
85	6	22	861	2	56,57	120 100	6 794 057
86	6	22	862	1	40,14	134 000	5 378 760
87	6	23	867	2	56,57	120 100	6 794 057
88	6	24	873	2	56,57	120 100	6 794 057
89	6	25	879	2	56,57	120 100	6 794 057
90	7	4	900	2	50,41	120 100	6 054 241
91	7	6	912	2	50,41	120 100	6 054 241
92	7	6	914	1	37,07	134 000	4 967 380
93	7	7	918	2	50,41	120 100	6 054 241
94	7	7	920	1	37,07	134 000	4 967 380
95	7	8	926	1	37,07	134 000	4 967 380
96	7	9	932	1	37,07	134 000	4 967 380
97	7	10	936	2	50,41	120 100	6 054 241
98	7	10	938	1	37,07	134 000	4 967 380
99	7	11	942	2	50,41	120 100	6 054 241
100	7	11	944	1	37,07	134 000	4 967 380
101	7	12	948	2	50,41	120 100	6 054 241
102	7	12	950	1	37,07	134 000	4 967 380
103	7	13	954	2	50,41	120 100	6 054 241
104	7	13	956	1	37,07	134 000	4 967 380
105	7	14	960	2	50,41	120 100	6 054 241
106	7	15	966	2	50,41	120 100	6 054 241
107	8	4	986	1	36,46	134 000	4 885 640
108	8	6	996	1	23,32	147 500	3 439 700
109	8	10	1020	1	23,32	147 500	3 439 700
110	8	10	1022	1	36,46	134 000	4 885 640
111	8	14	1044	1	23,32	147 500	3 439 700
112	8	16	1056	1	23,32	147 500	3 439 700
113	8	17	1062	1	23,32	147 500	3 439 700
114	8	12	1032	1	23,32	147 500	3 439 700
Итого					**4 169,85**		**552 110 629**

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, что итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К11-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11 2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 114 (Ста четырнадцати) квартир площадью 4 169,85 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303, с кадастровым номером: 50:15:0040602:303, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

552 110 629 руб.,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	2	7	1	33,73	4 519 820
2	1	8	73	1	33,73	4 519 820
3	1	9	80	1	21,44	3 162 400
4	1	9	82	1	32,87	4 404 580
5	1	9	83	1	31,77	4 686 075
6	1	9	84	1	33,73	4 519 820
7	1	9	85	1	33,73	4 519 820
8	1	9	88	1	31,05	4 579 875
9	1	10	91	1	21,44	3 162 400
10	1	11	102	1	21,44	3 162 400
11	1	12	113	1	21,44	3 162 400
12	1	12	115	1	32,87	4 404 580
13	1	12	121	1	31,05	4 579 875
14	3	6	363	1	37,29	4 996 860
15	3	9	390	1	37,29	4 996 860
16	3	9	392	1	32,32	4 767 200
17	3	9	393	1	32,59	4 367 060
18	3	9	394	1	32,59	4 367 060
19	3	9	398	1	31,04	4 578 400
20	3	12	417	1	37,29	4 996 860
21	3	12	420	1	32,59	4 367 060
22	3	12	421	1	32,59	4 367 060
23	3	12	422	1	32,49	4 353 660
24	3	12	425	1	31,04	4 578 400
25	5	3	605	1	26,47	3 904 325
26	5	5	616	1	23,46	3 460 350
27	5	5	619	1	23,46	3 460 350
28	5	6	622	1	23,46	3 460 350
29	5	6	625	1	23,46	3 460 350
30	5	7	628	1	23,46	3 460 350
31	5	7	631	1	23,46	3 460 350
32	5	8	634	1	23,46	3 460 350
33	5	8	637	1	23,46	3 460 350
34	5	9	640	1	23,46	3 460 350

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
35	5	11	652	1	23,46	3 460 350
36	5	13	664	1	23,46	3 460 350
37	5	13	667	1	23,46	3 460 350
38	5	14	670	1	23,46	3 460 350
39	5	14	672	1	26,47	3 904 325
40	5	14	673	1	23,46	3 460 350
41	5	15	676	1	23,46	3 460 350
42	5	15	677	1	26,47	3 904 325
43	5	15	678	1	26,47	3 904 325
44	5	15	679	1	23,46	3 460 350
45	5	16	682	1	23,46	3 460 350
46	5	16	683	1	26,47	3 904 325
47	5	16	684	1	26,47	3 904 325
48	5	16	685	1	23,46	3 460 350
49	5	20	706	1	23,46	3 460 350
50	5	21	711	2	54,45	6 539 445
51	5	21	716	2	54,45	6 539 445
52	5	22	717	2	54,45	6 539 445
53	5	22	722	2	54,45	6 539 445
54	5	23	723	2	54,45	6 539 445
55	5	24	732	1	26,47	3 904 325
56	5	25	737	1	26,47	3 904 325
57	5	25	738	1	26,47	3 904 325
58	6	3	748	1	40,14	5 378 760
59	6	4	754	1	40,14	5 378 760
60	6	4	758	2	53,59	6 436 159
61	6	5	760	1	40,14	5 378 760
62	6	5	764	2	53,59	6 436 159
63	6	6	766	1	40,14	5 378 760
64	6	6	770	2	53,59	6 436 159
65	6	7	772	1	40,14	5 378 760
66	6	7	776	2	53,59	6 436 159
67	6	8	778	1	40,14	5 378 760
68	6	8	782	2	53,59	6 436 159
69	6	9	784	1	40,14	5 378 760
70	6	9	788	2	53,59	6 436 159
71	6	10	794	2	53,59	6 436 159
72	6	11	800	2	53,59	6 436 159
73	6	12	806	2	53,59	6 436 159
74	6	13	808	1	40,14	5 378 760
75	6	13	812	2	53,59	6 436 159
76	6	14	814	1	40,14	5 378 760
77	6	15	820	1	40,14	5 378 760
78	6	16	826	1	40,14	5 378 760
79	6	17	832	1	40,14	5 378 760
80	6	18	838	1	40,14	5 378 760
81	6	19	844	1	40,14	5 378 760
82	6	20	850	1	40,14	5 378 760
83	6	21	855	2	56,57	6 794 057
84	6	21	856	1	40,14	5 378 760
85	6	22	861	2	56,57	6 794 057
86	6	22	862	1	40,14	5 378 760
87	6	23	867	2	56,57	6 794 057
88	6	24	873	2	56,57	6 794 057
89	6	25	879	2	56,57	6 794 057

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
90	7	4	900	2	50,41	6 054 241
91	7	6	912	2	50,41	6 054 241
92	7	6	914	1	37,07	4 967 380
93	7	7	918	2	50,41	6 054 241
94	7	7	920	1	37,07	4 967 380
95	7	8	926	1	37,07	4 967 380
96	7	9	932	1	37,07	4 967 380
97	7	10	936	2	50,41	6 054 241
98	7	10	938	1	37,07	4 967 380
99	7	11	942	2	50,41	6 054 241
100	7	11	944	1	37,07	4 967 380
101	7	12	948	2	50,41	6 054 241
102	7	12	950	1	37,07	4 967 380
103	7	13	954	2	50,41	6 054 241
104	7	13	956	1	37,07	4 967 380
105	7	14	960	2	50,41	6 054 241
106	7	15	966	2	50,41	6 054 241
107	8	4	986	1	36,46	4 885 640
108	8	6	996	1	23,32	3 439 700
109	8	10	1020	1	23,32	3 439 700
110	8	10	1022	1	36,46	4 885 640
111	8	14	1044	1	23,32	3 439 700
112	8	16	1056	1	23,32	3 439 700
113	8	17	1062	1	23,32	3 439 700
114	8	12	1032	1	23,32	3 439 700

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-К11-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11 2021 г., заключенного в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 г., на каждую из 114 (Ста четырнадцати) квартир площадью 4 169,85 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером 50:15:0040602:303, с кадастровым номером: 50:15:0040602:303, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

552 110 629
(Пятьсот пятьдесят два миллиона сто десять тысяч шестьсот двадцать девять)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, В. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	2	7	1	33,73	4 519 820
2	1	8	73	1	33,73	4 519 820
3	1	9	80	1	21,44	3 162 400
4	1	9	82	1	32,87	4 404 580
5	1	9	83	1	31,77	4 686 075
6	1	9	84	1	33,73	4 519 820
7	1	9	85	1	33,73	4 519 820
8	1	9	88	1	31,05	4 579 875
9	1	10	91	1	21,44	3 162 400
10	1	11	102	1	21,44	3 162 400
11	1	12	113	1	21,44	3 162 400
12	1	12	115	1	32,87	4 404 580
13	1	12	121	1	31,05	4 579 875
14	3	6	363	1	37,29	4 996 860
15	3	9	390	1	37,29	4 996 860
16	3	9	392	1	32,32	4 767 200
17	3	9	393	1	32,59	4 367 060
18	3	9	394	1	32,59	4 367 060
19	3	9	398	1	31,04	4 578 400
20	3	12	417	1	37,29	4 996 860
21	3	12	420	1	32,59	4 367 060
22	3	12	421	1	32,59	4 367 060
23	3	12	422	1	32,49	4 353 660
24	3	12	425	1	31,04	4 578 400
25	5	3	605	1	26,47	3 904 325
26	5	5	616	1	23,46	3 460 350
27	5	5	619	1	23,46	3 460 350
28	5	6	622	1	23,46	3 460 350
29	5	6	625	1	23,46	3 460 350
30	5	7	628	1	23,46	3 460 350
31	5	7	631	1	23,46	3 460 350
32	5	8	634	1	23,46	3 460 350
33	5	8	637	1	23,46	3 460 350
34	5	9	640	1	23,46	3 460 350

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, В. м	Итоговая стоимость, руб.
35	5	11	652	1	23,46	3 460 350
36	5	13	664	1	23,46	3 460 350
37	5	13	667	1	23,46	3 460 350
38	5	14	670	1	23,46	3 460 350
39	5	14	672	1	26,47	3 904 325
40	5	14	673	1	23,46	3 460 350
41	5	15	676	1	23,46	3 460 350
42	5	15	677	1	26,47	3 904 325
43	5	15	678	1	26,47	3 904 325
44	5	15	679	1	23,46	3 460 350
45	5	16	682	1	23,46	3 460 350
46	5	16	683	1	26,47	3 904 325
47	5	16	684	1	26,47	3 904 325
48	5	16	685	1	23,46	3 460 350
49	5	20	706	1	23,46	3 460 350
50	5	21	711	2	54,45	6 539 445
51	5	21	716	2	54,45	6 539 445
52	5	22	717	2	54,45	6 539 445
53	5	22	722	2	54,45	6 539 445
54	5	23	723	2	54,45	6 539 445
55	5	24	732	1	26,47	3 904 325
56	5	25	737	1	26,47	3 904 325
57	5	25	738	1	26,47	3 904 325
58	6	3	748	1	40,14	5 378 760
59	6	4	754	1	40,14	5 378 760
60	6	4	758	2	53,59	6 436 159
61	6	5	760	1	40,14	5 378 760
62	6	5	764	2	53,59	6 436 159
63	6	6	766	1	40,14	5 378 760
64	6	6	770	2	53,59	6 436 159
65	6	7	772	1	40,14	5 378 760
66	6	7	776	2	53,59	6 436 159
67	6	8	778	1	40,14	5 378 760
68	6	8	782	2	53,59	6 436 159
69	6	9	784	1	40,14	5 378 760
70	6	9	788	2	53,59	6 436 159
71	6	10	794	2	53,59	6 436 159
72	6	11	800	2	53,59	6 436 159
73	6	12	806	2	53,59	6 436 159
74	6	13	808	1	40,14	5 378 760
75	6	13	812	2	53,59	6 436 159
76	6	14	814	1	40,14	5 378 760
77	6	15	820	1	40,14	5 378 760
78	6	16	826	1	40,14	5 378 760
79	6	17	832	1	40,14	5 378 760
80	6	18	838	1	40,14	5 378 760
81	6	19	844	1	40,14	5 378 760
82	6	20	850	1	40,14	5 378 760
83	6	21	855	2	56,57	6 794 057
84	6	21	856	1	40,14	5 378 760
85	6	22	861	2	56,57	6 794 057
86	6	22	862	1	40,14	5 378 760
87	6	23	867	2	56,57	6 794 057
88	6	24	873	2	56,57	6 794 057
89	6	25	879	2	56,57	6 794 057

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, В. м	Итоговая стоимость, руб.
90	7	4	900	2	50,41	6 054 241
91	7	6	912	2	50,41	6 054 241
92	7	6	914	1	37,07	4 967 380
93	7	7	918	2	50,41	6 054 241
94	7	7	920	1	37,07	4 967 380
95	7	8	926	1	37,07	4 967 380
96	7	9	932	1	37,07	4 967 380
97	7	10	936	2	50,41	6 054 241
98	7	10	938	1	37,07	4 967 380
99	7	11	942	2	50,41	6 054 241
100	7	11	944	1	37,07	4 967 380
101	7	12	948	2	50,41	6 054 241
102	7	12	950	1	37,07	4 967 380
103	7	13	954	2	50,41	6 054 241
104	7	13	956	1	37,07	4 967 380
105	7	14	960	2	50,41	6 054 241
106	7	15	966	2	50,41	6 054 241
107	8	4	986	1	36,46	4 885 640
108	8	6	996	1	23,32	3 439 700
109	8	10	1020	1	23,32	3 439 700
110	8	10	1022	1	36,46	4 885 640
111	8	14	1044	1	23,32	3 439 700
112	8	16	1056	1	23,32	3 439 700
113	8	17	1062	1	23,32	3 439 700
114	8	12	1032	1	23,32	3 439 700

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. «Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

3. Методическая литература

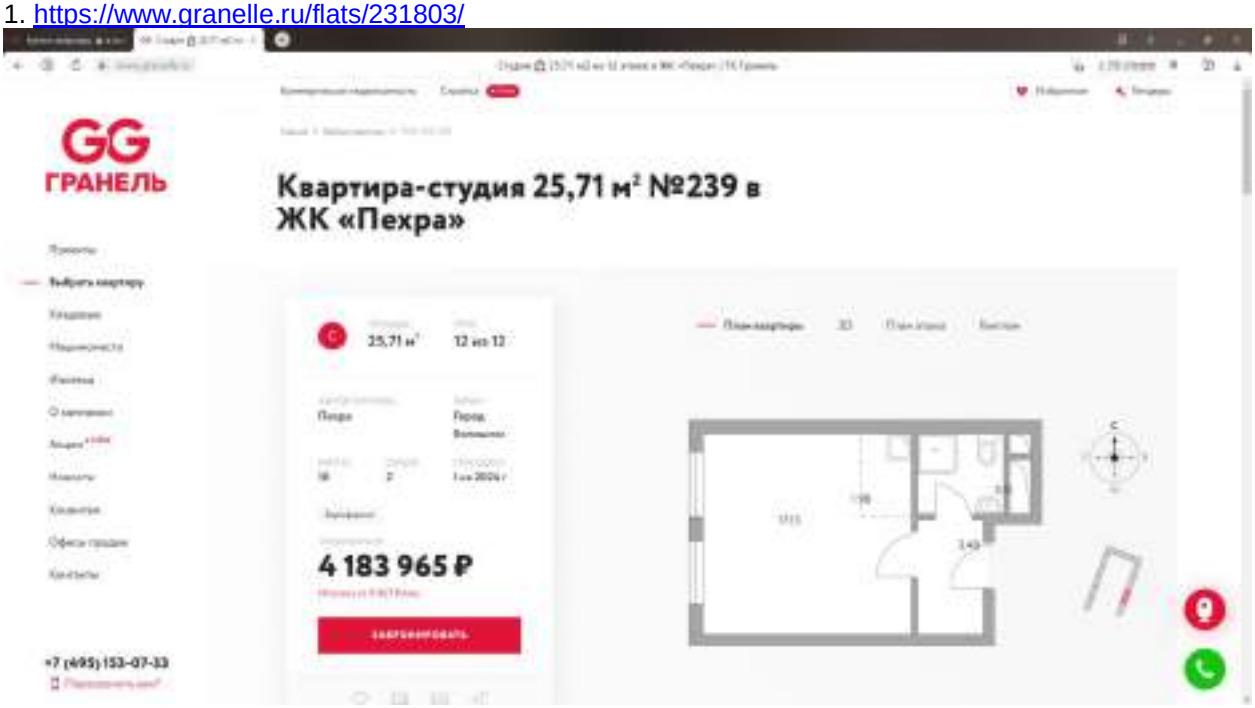
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

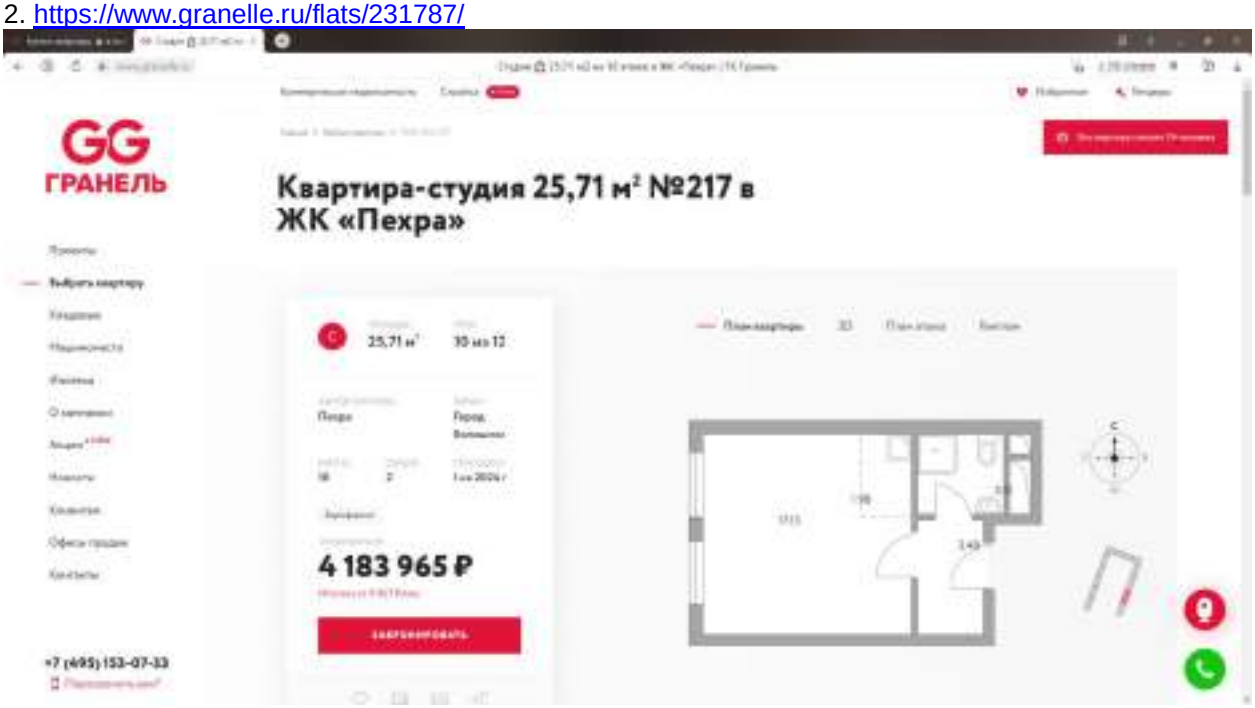
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

Квартиры «студии»

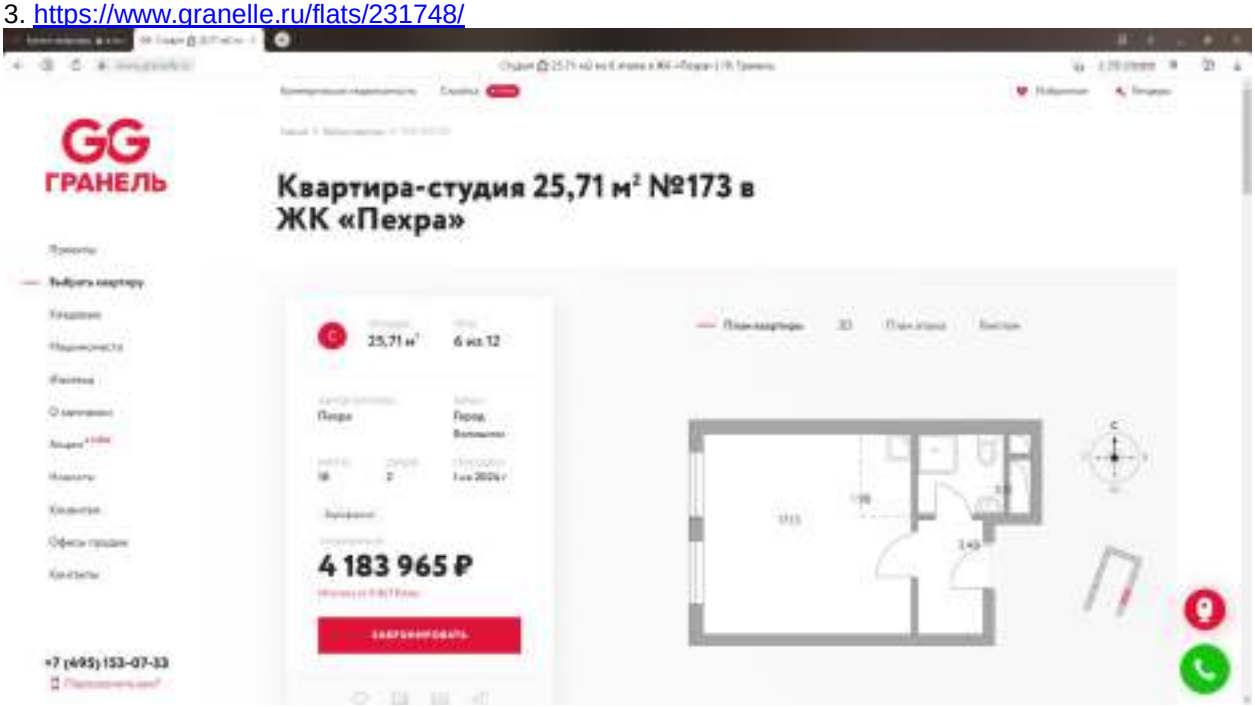
1. https://www.granelle.ru/flats/231803/



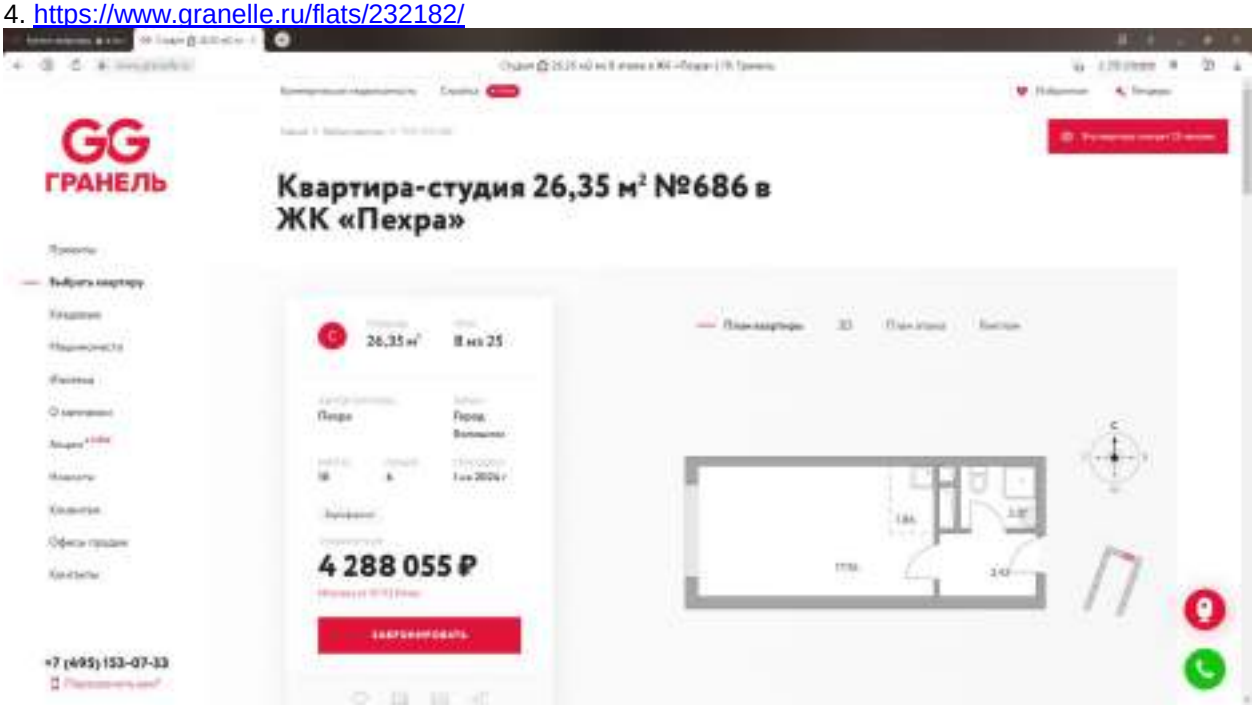
2. https://www.granelle.ru/flats/231787/



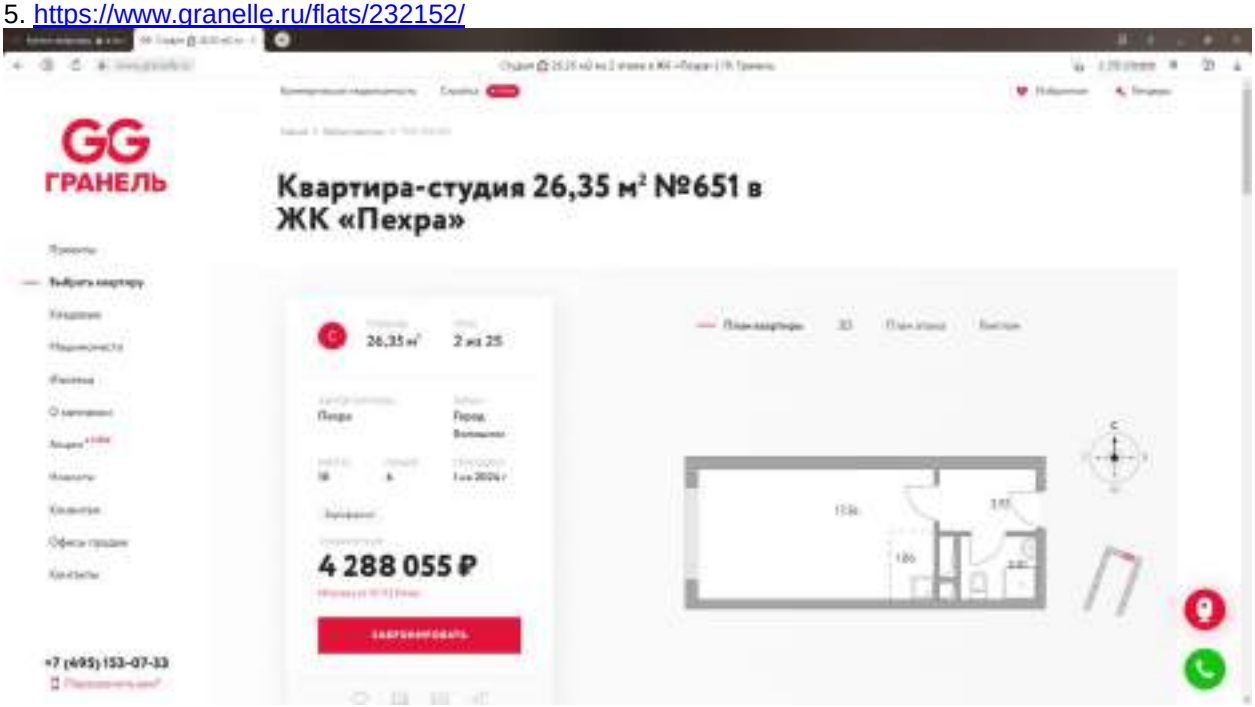
3. https://www.granelle.ru/flats/231748/



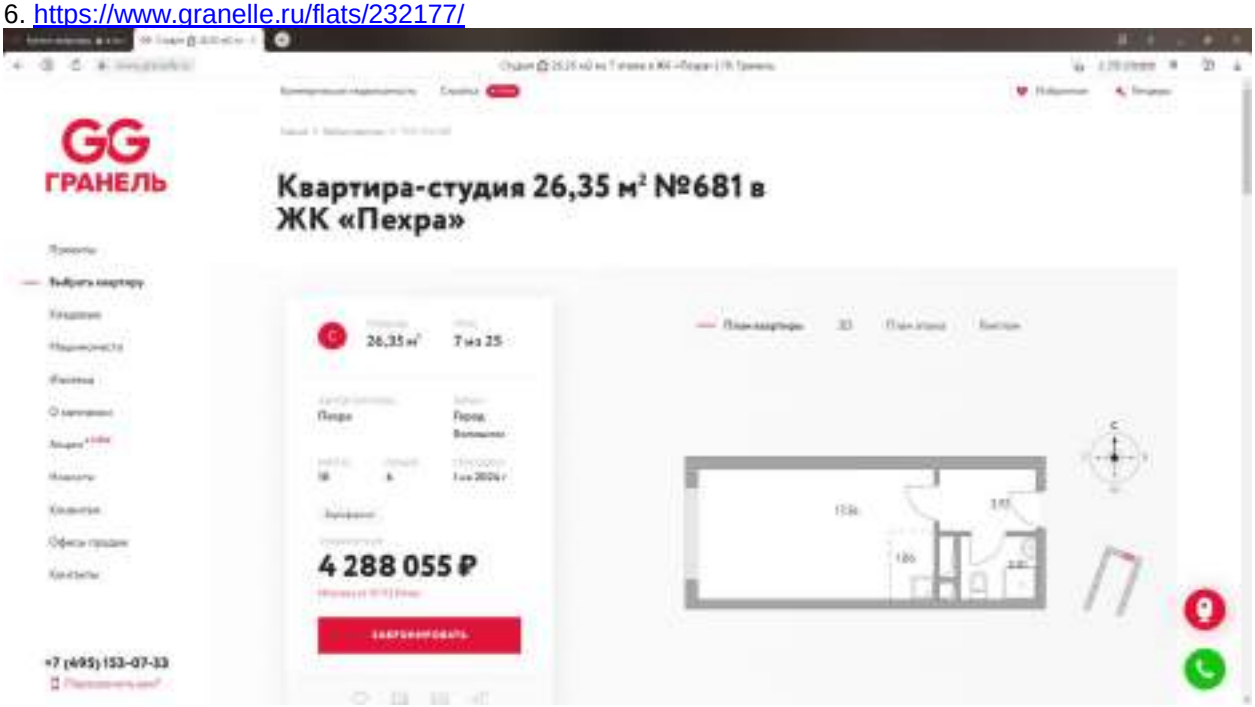
4. https://www.granelle.ru/flats/232182/



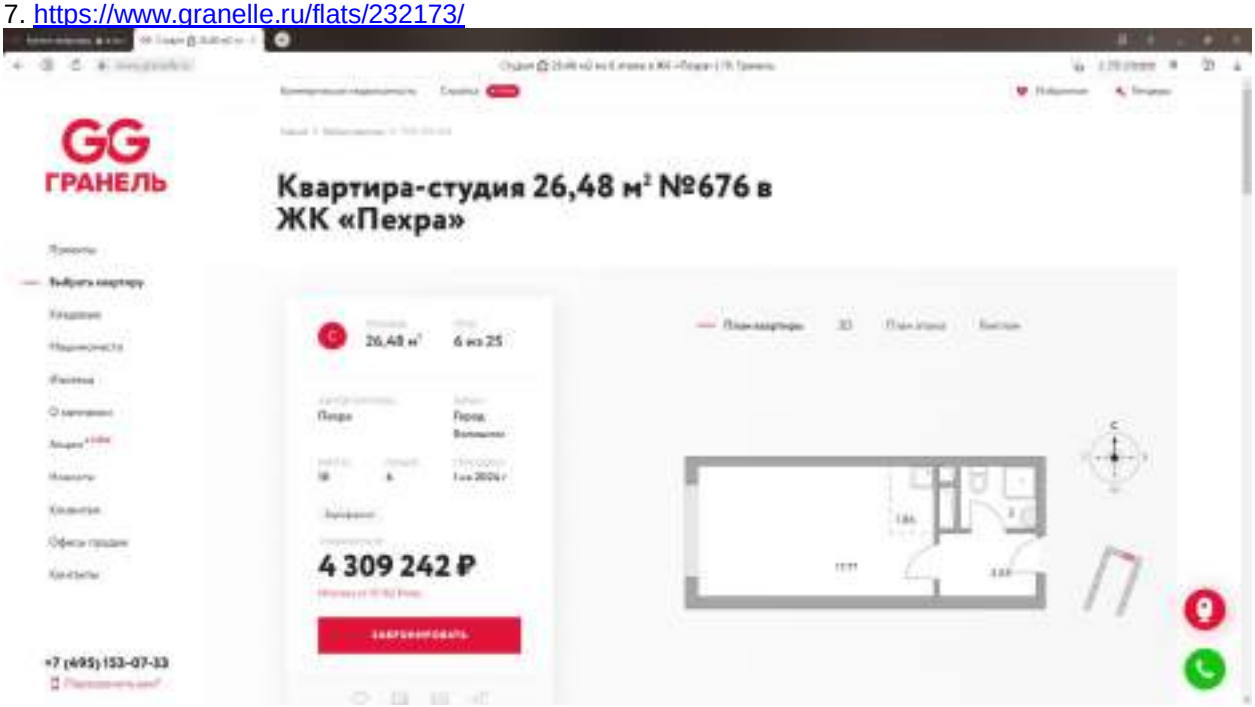
5. https://www.granelle.ru/flats/232152/



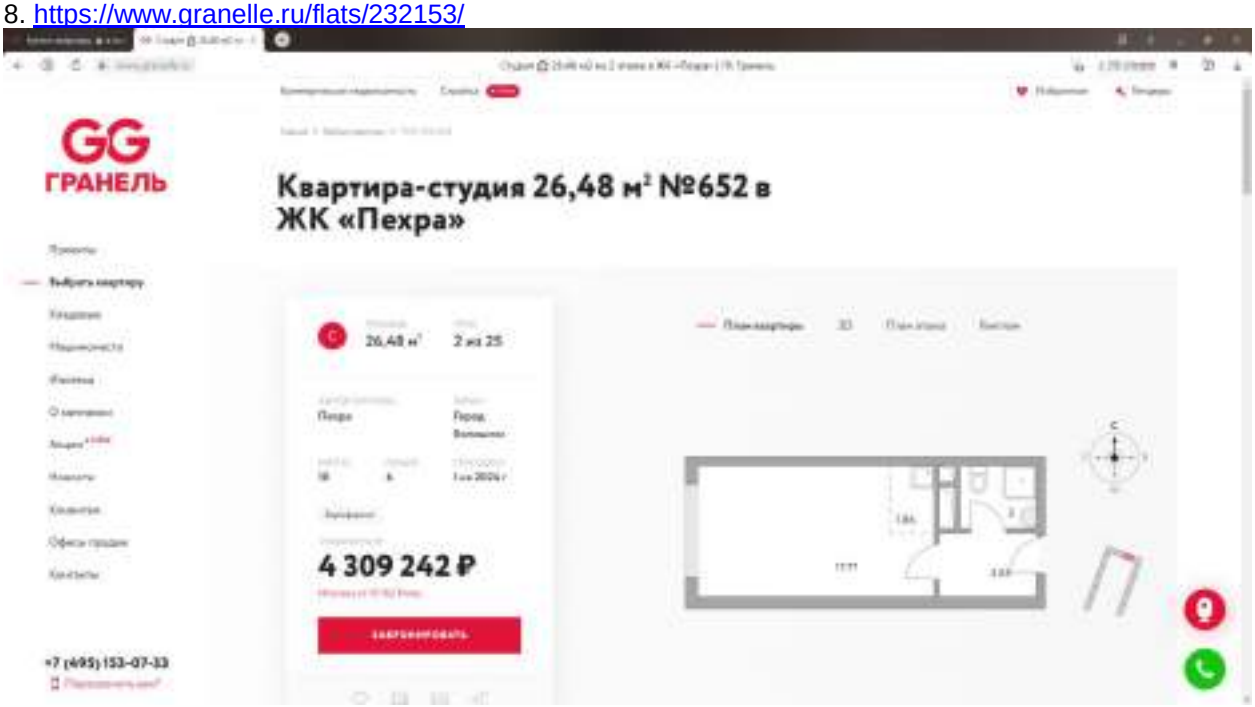
6. https://www.granelle.ru/flats/232177/



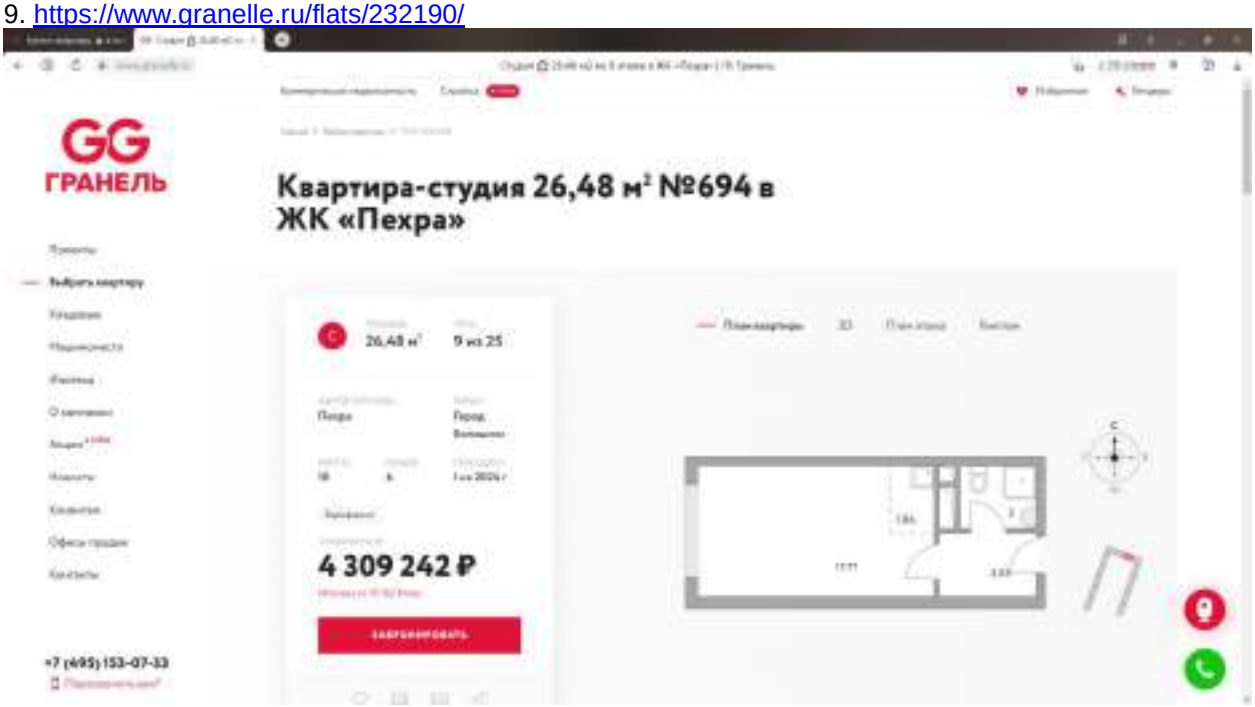
7. https://www.granelle.ru/flats/232173/



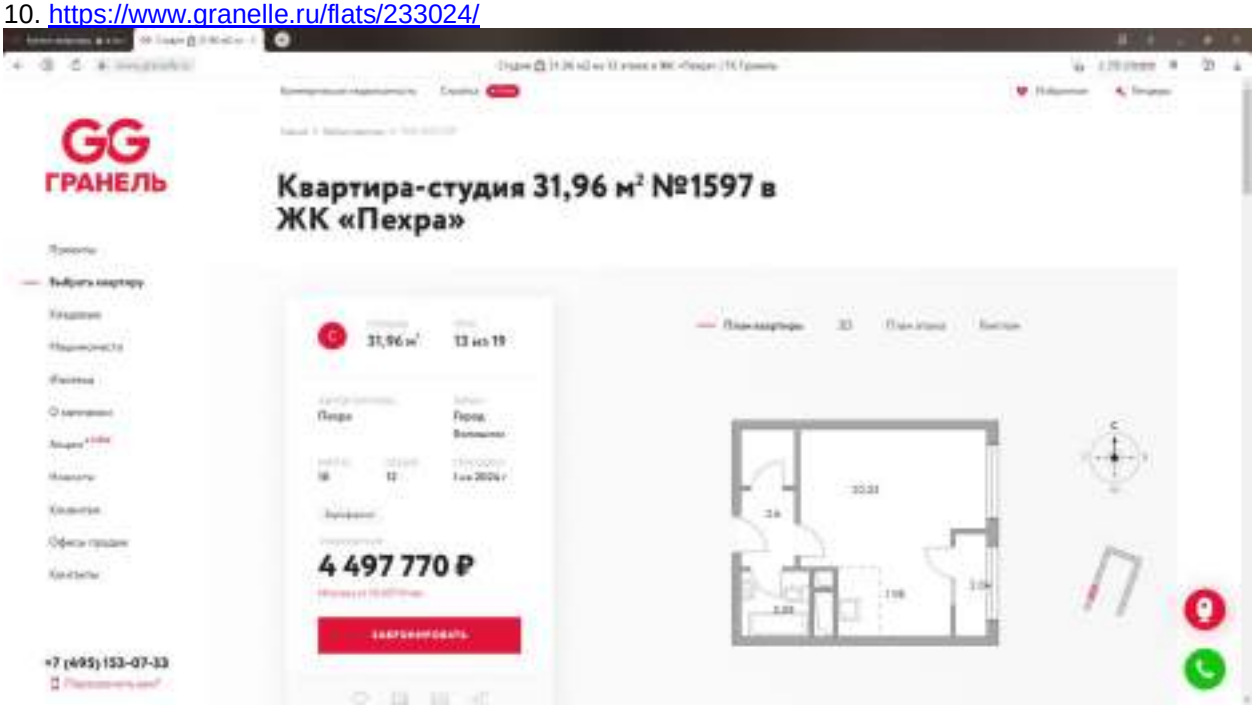
8. https://www.granelle.ru/flats/232153/



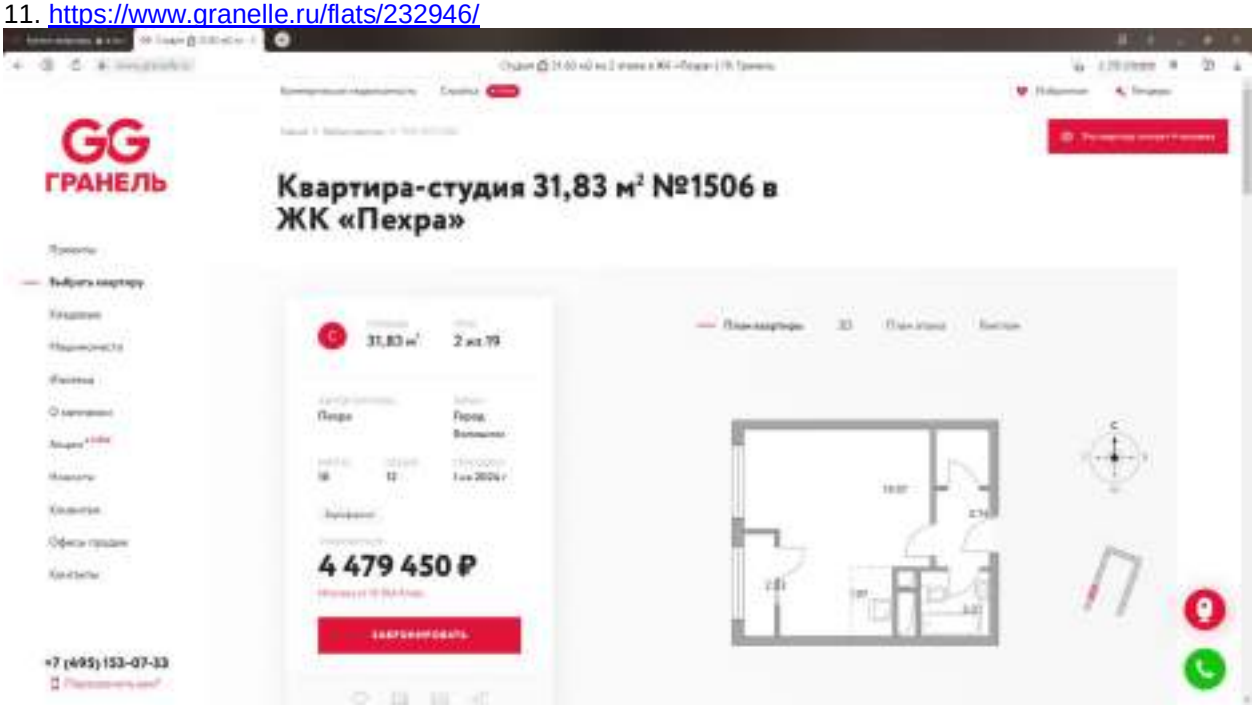
9. https://www.granelle.ru/flats/232190/



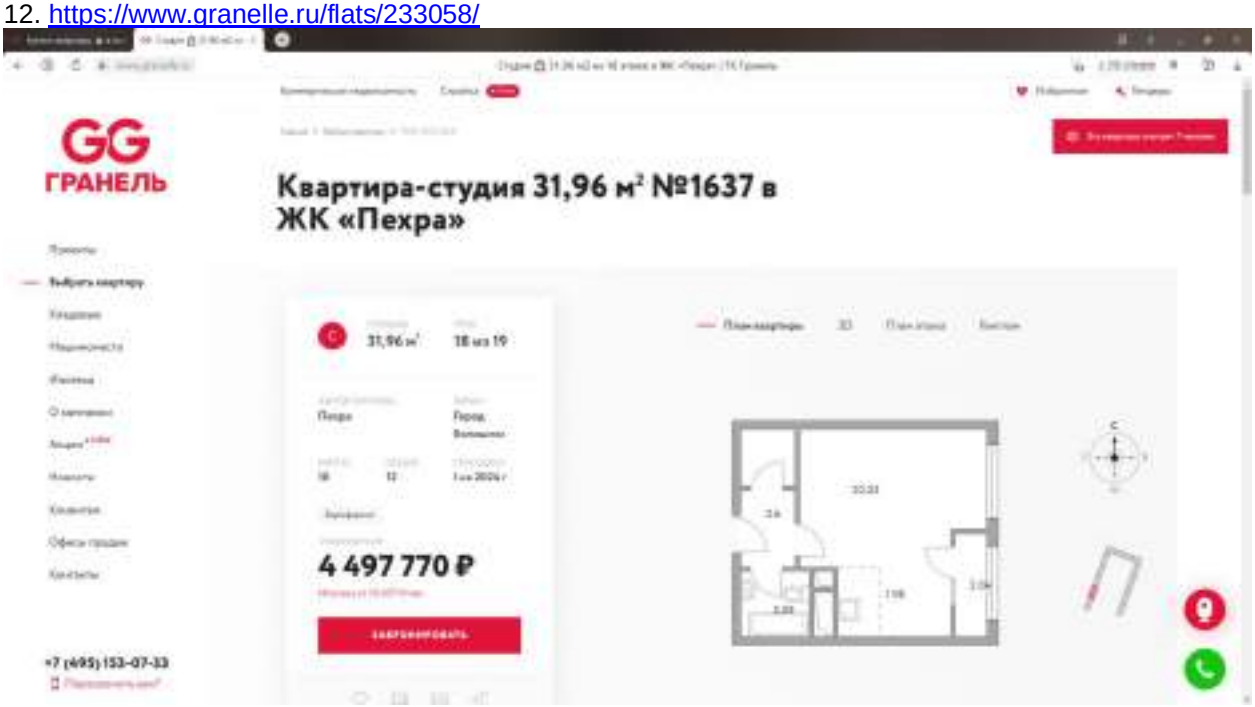
10. https://www.granelle.ru/flats/233024/



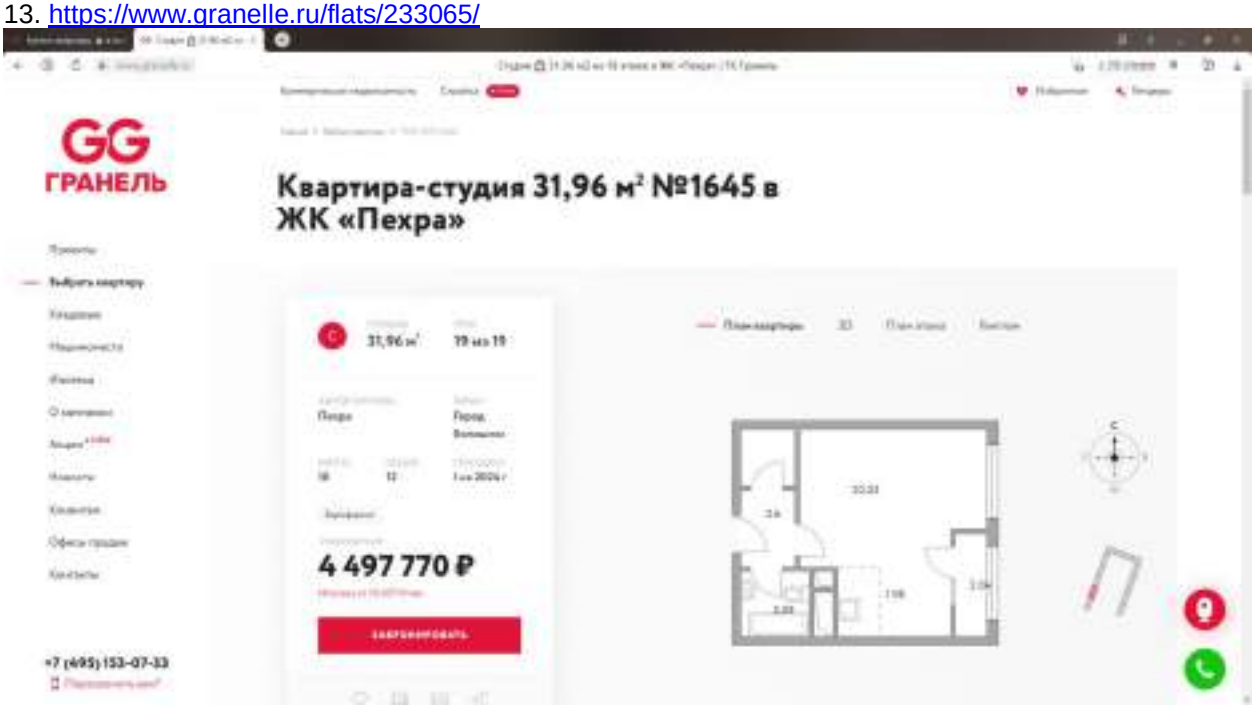
11. https://www.granelle.ru/flats/232946/



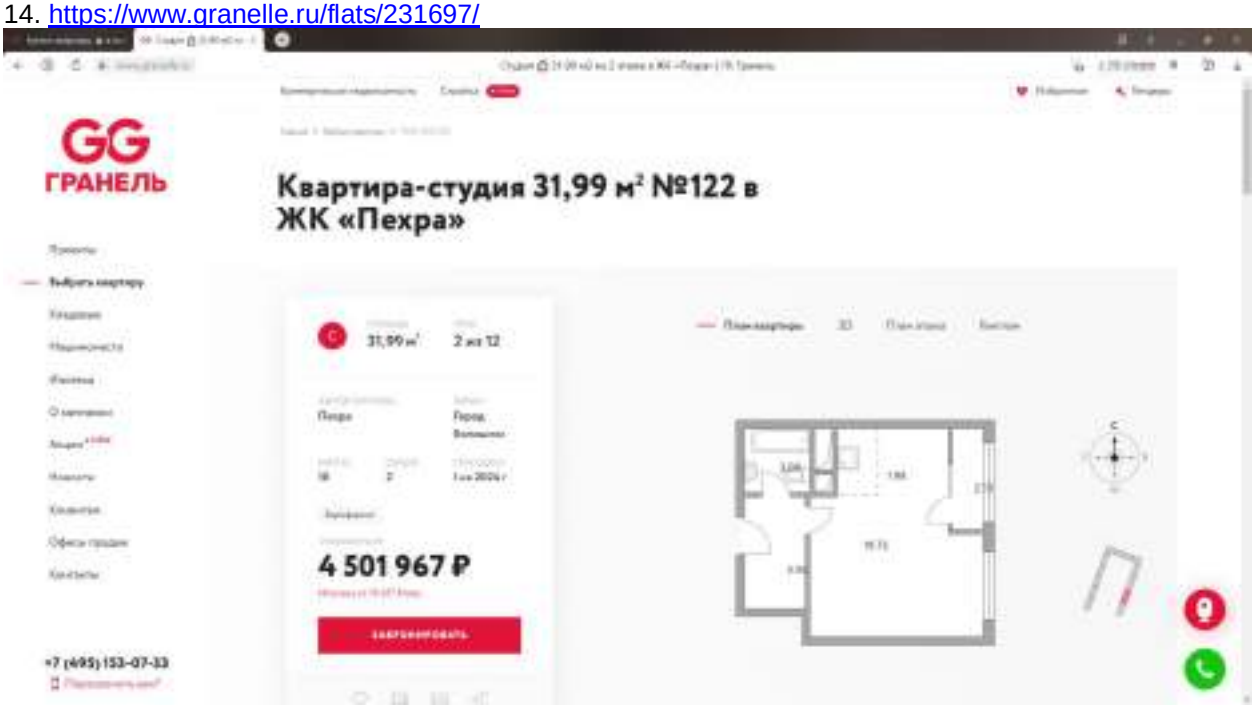
12. https://www.granelle.ru/flats/233058/



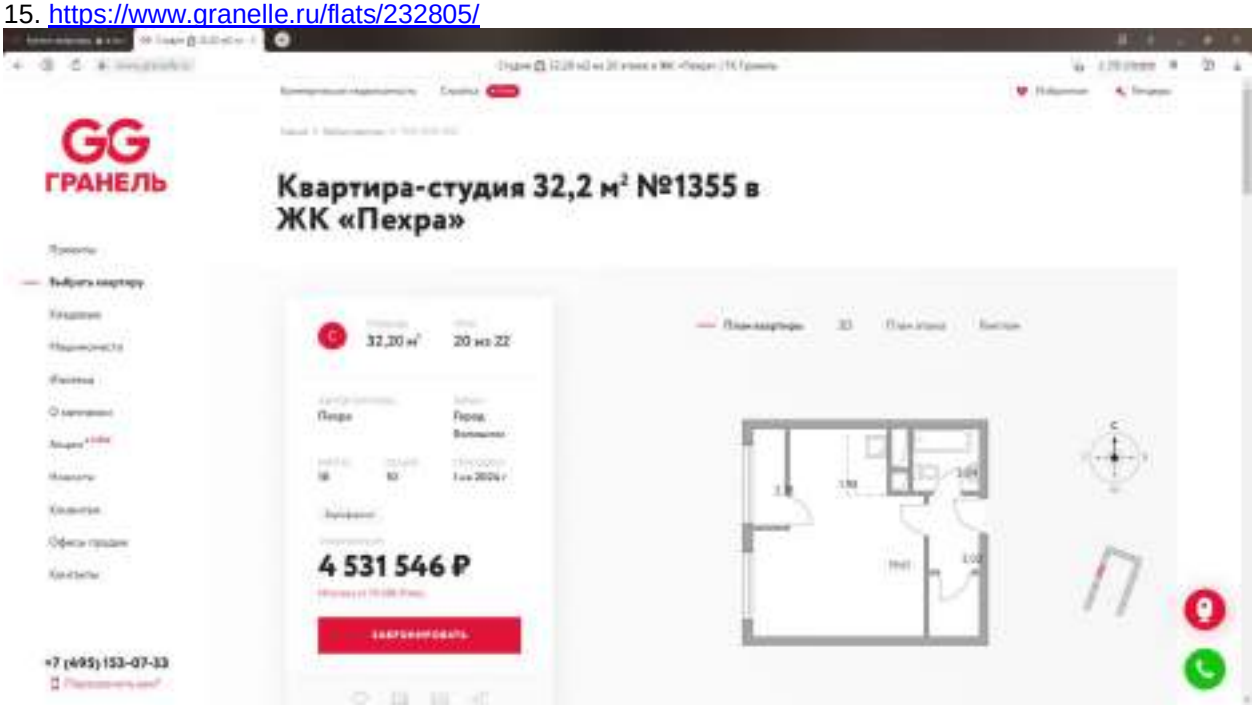
13. https://www.granelle.ru/flats/233065/



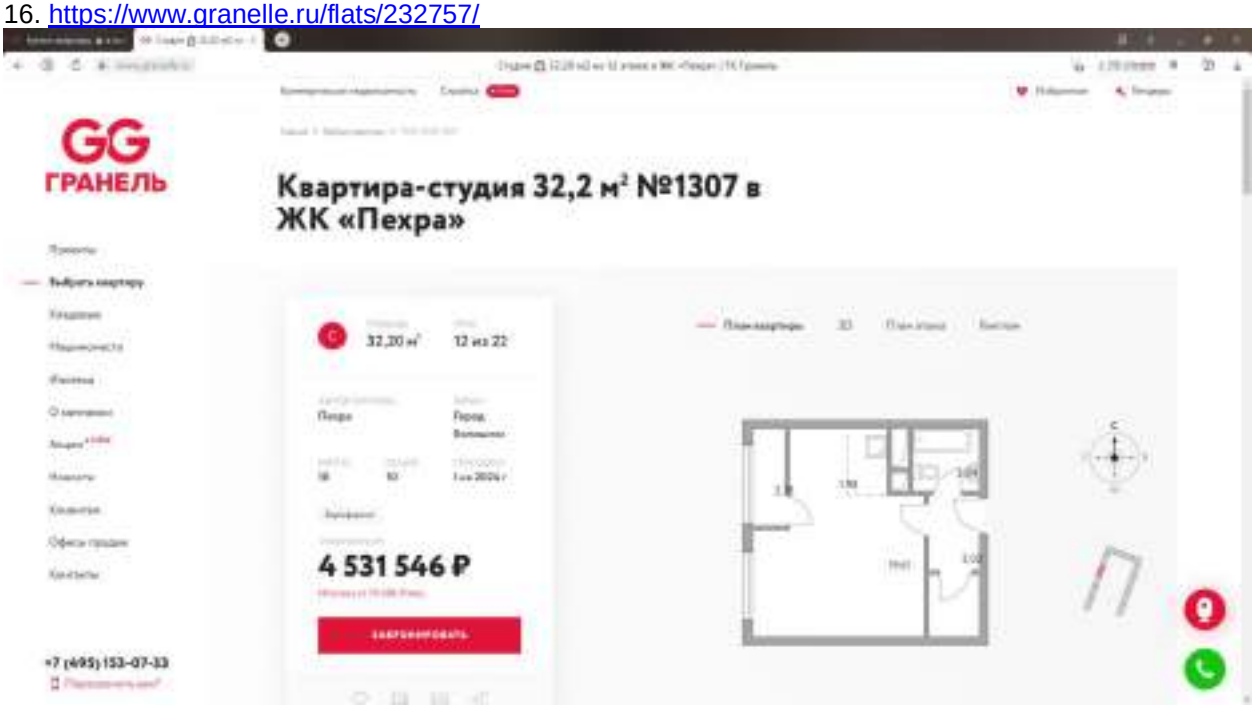
14. https://www.granelle.ru/flats/231697/



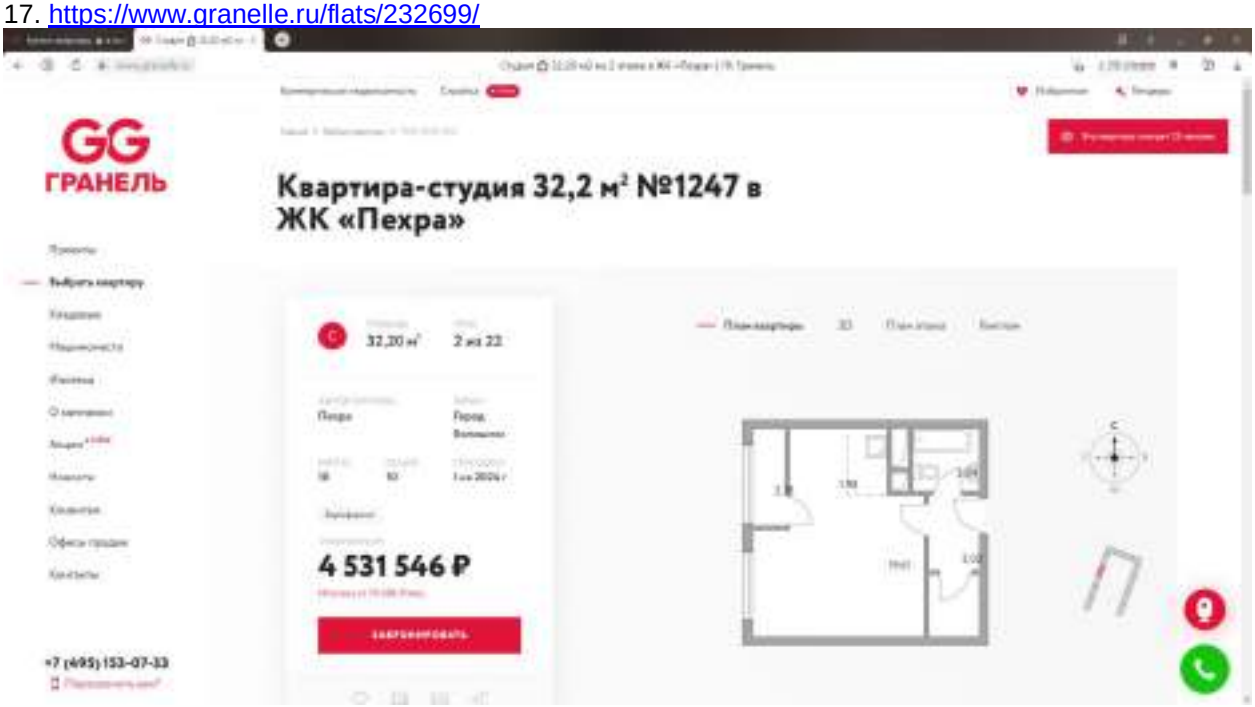
15. https://www.granelle.ru/flats/232805/



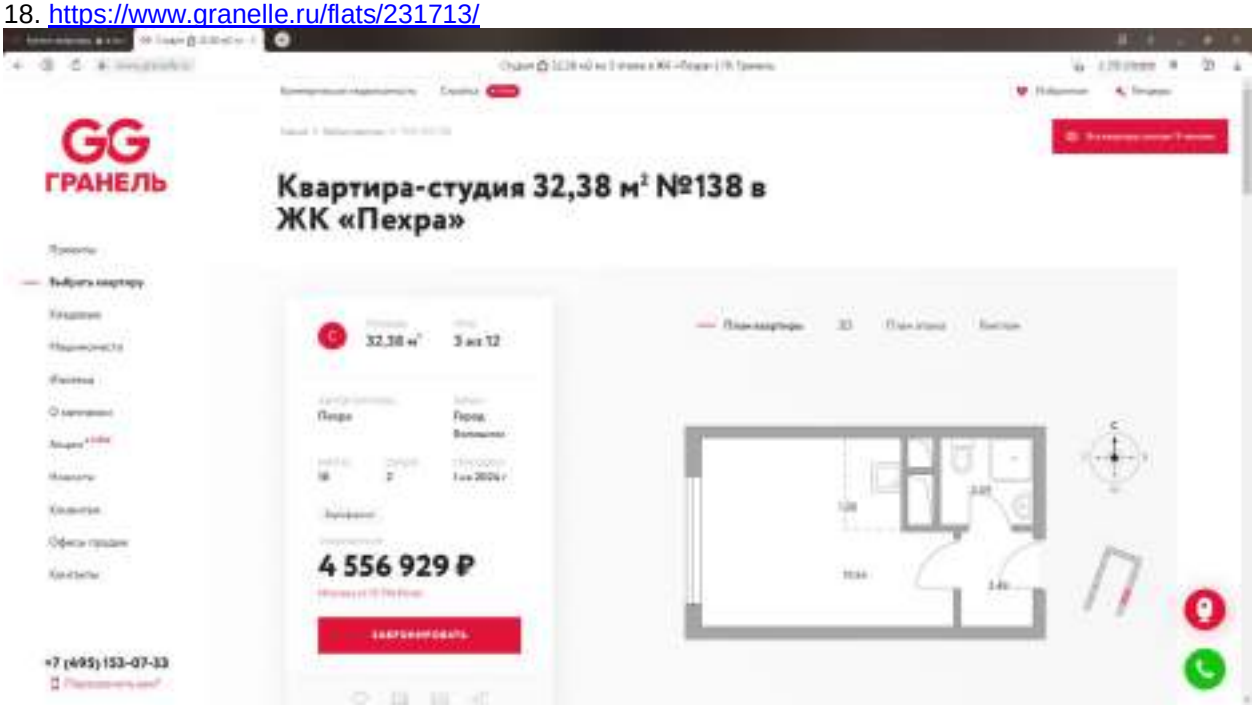
16. https://www.granelle.ru/flats/232757/



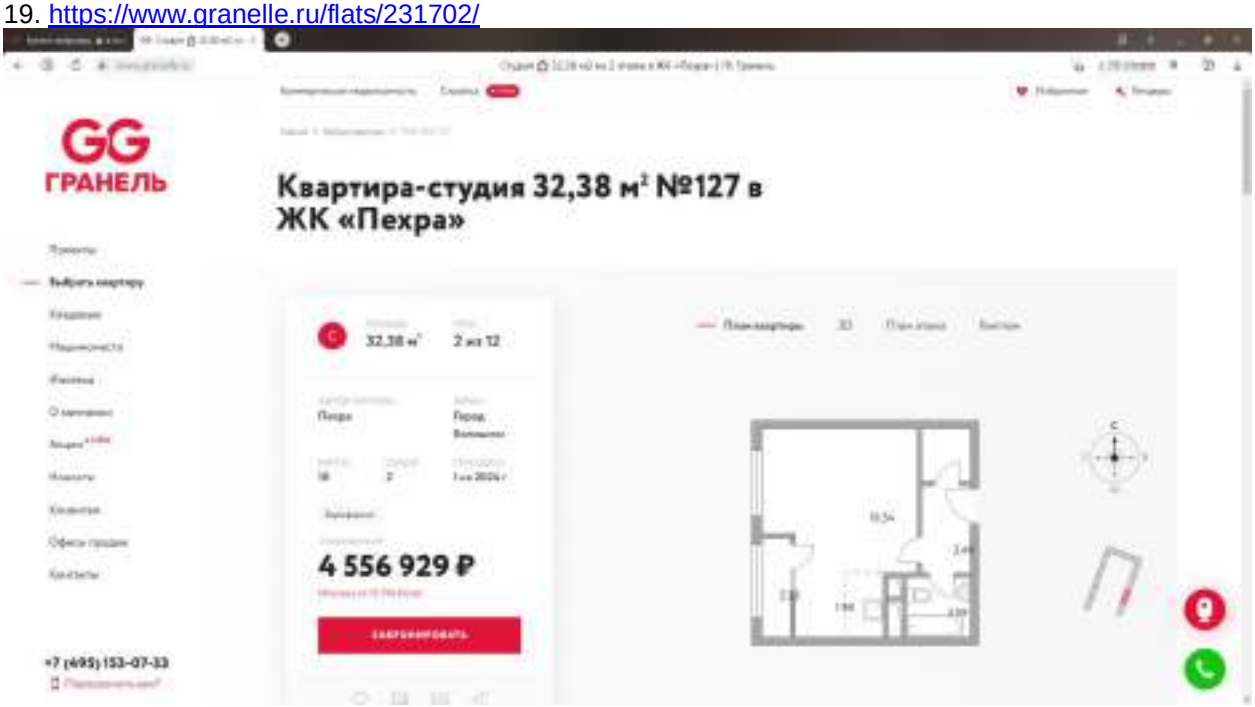
17. https://www.granelle.ru/flats/232699/



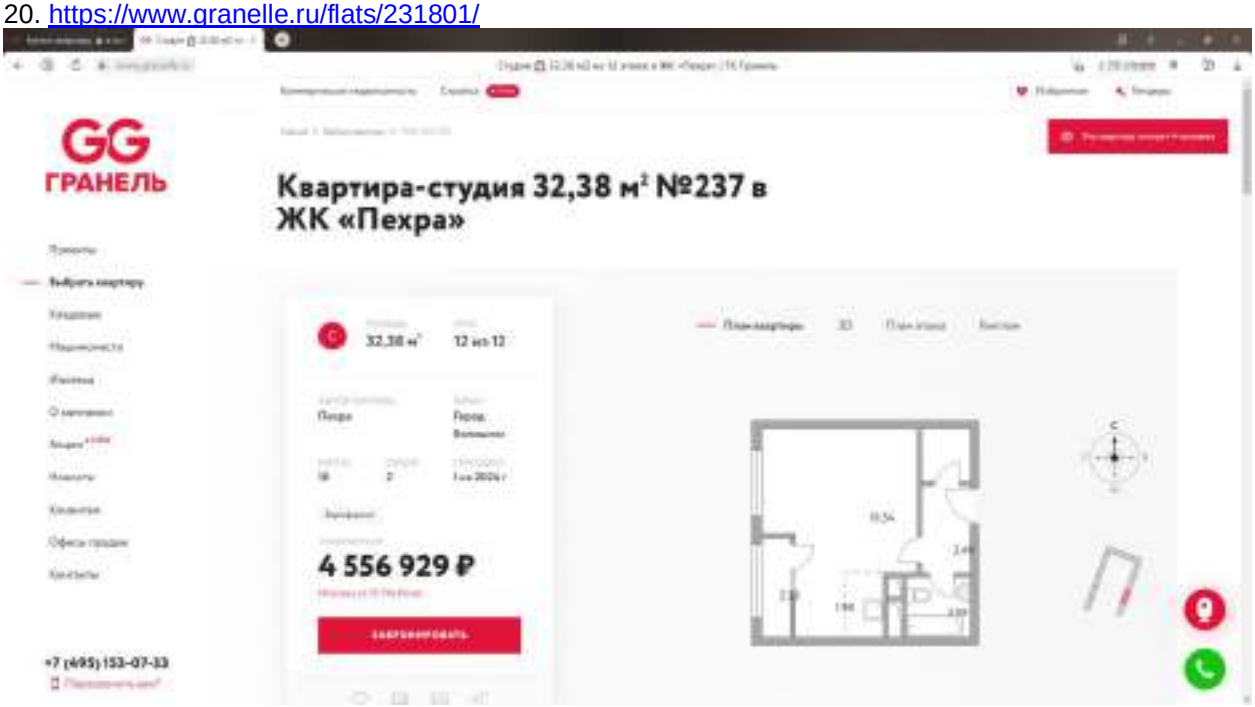
18. https://www.granelle.ru/flats/231713/



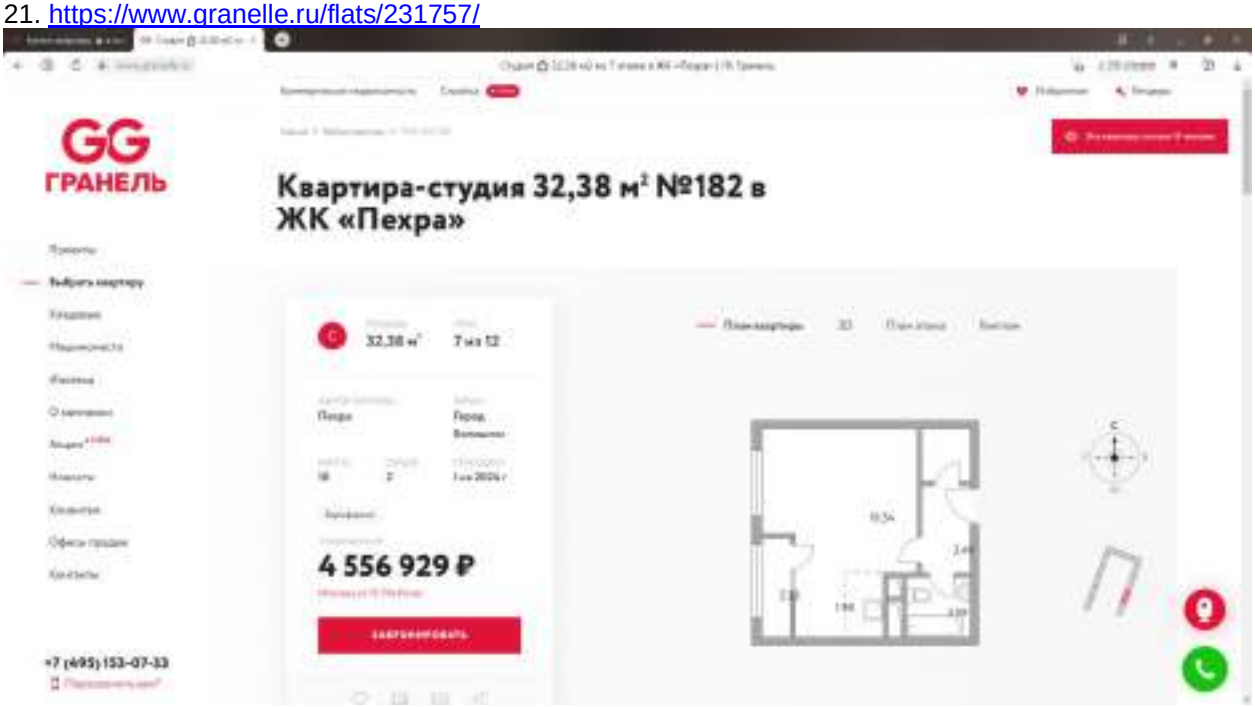
19. https://www.granelle.ru/flats/231702/



20. https://www.granelle.ru/flats/231801/

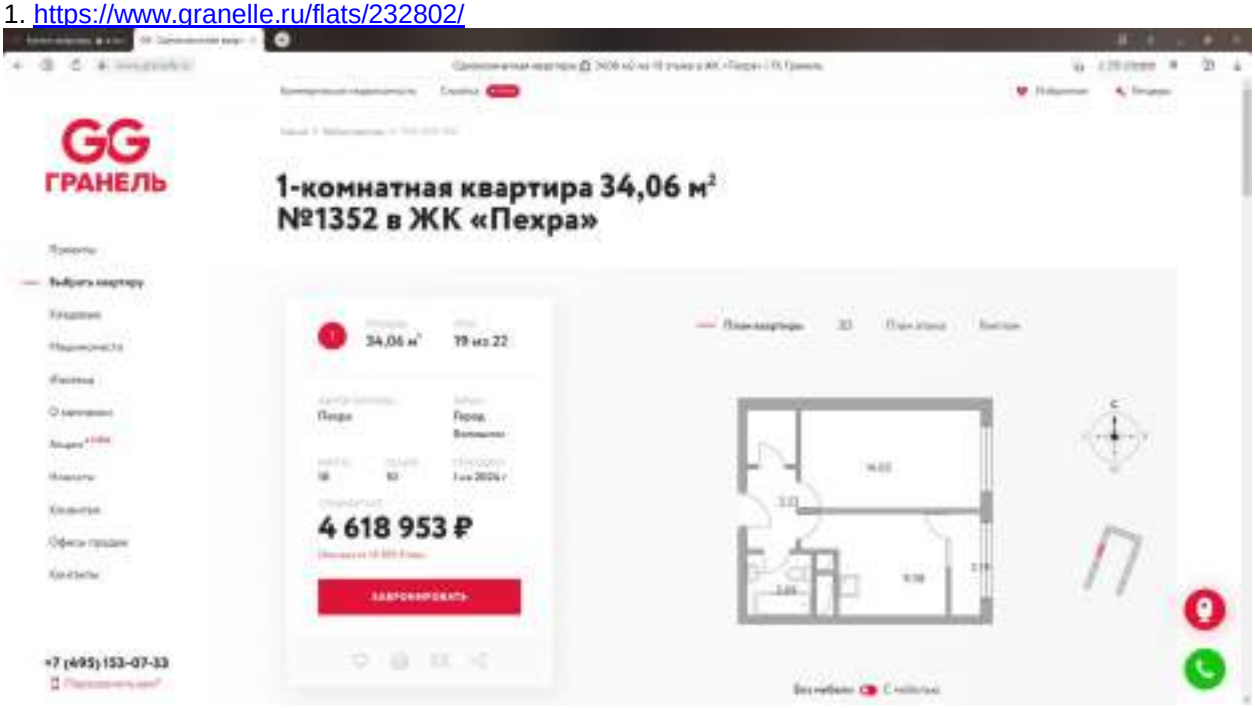


21. https://www.granelle.ru/flats/231757/

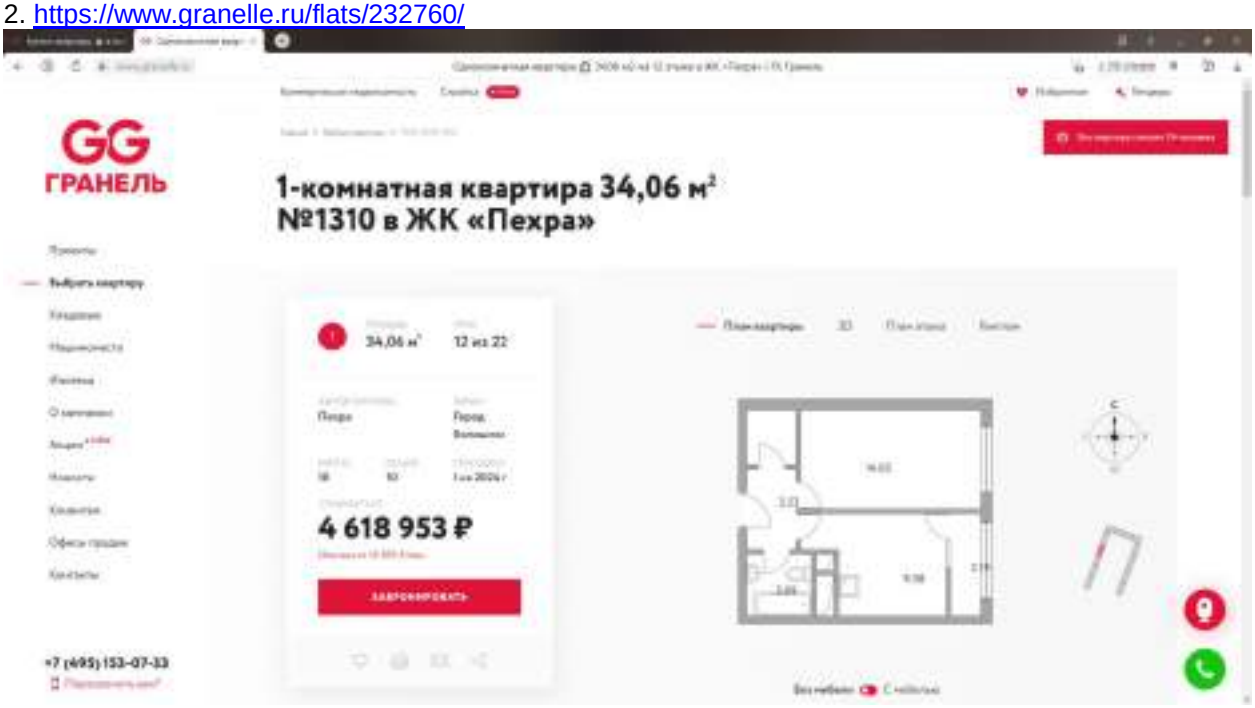


1-но комнатные квартиры

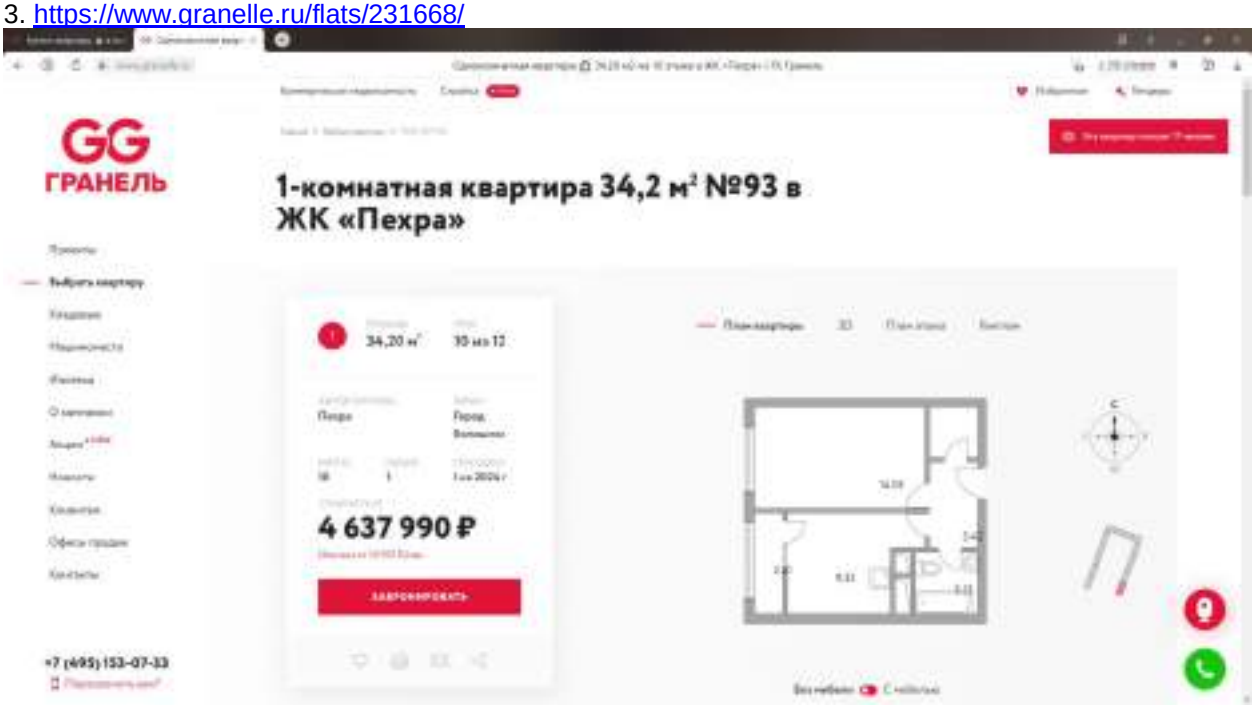
1. https://www.granelle.ru/flats/232802/



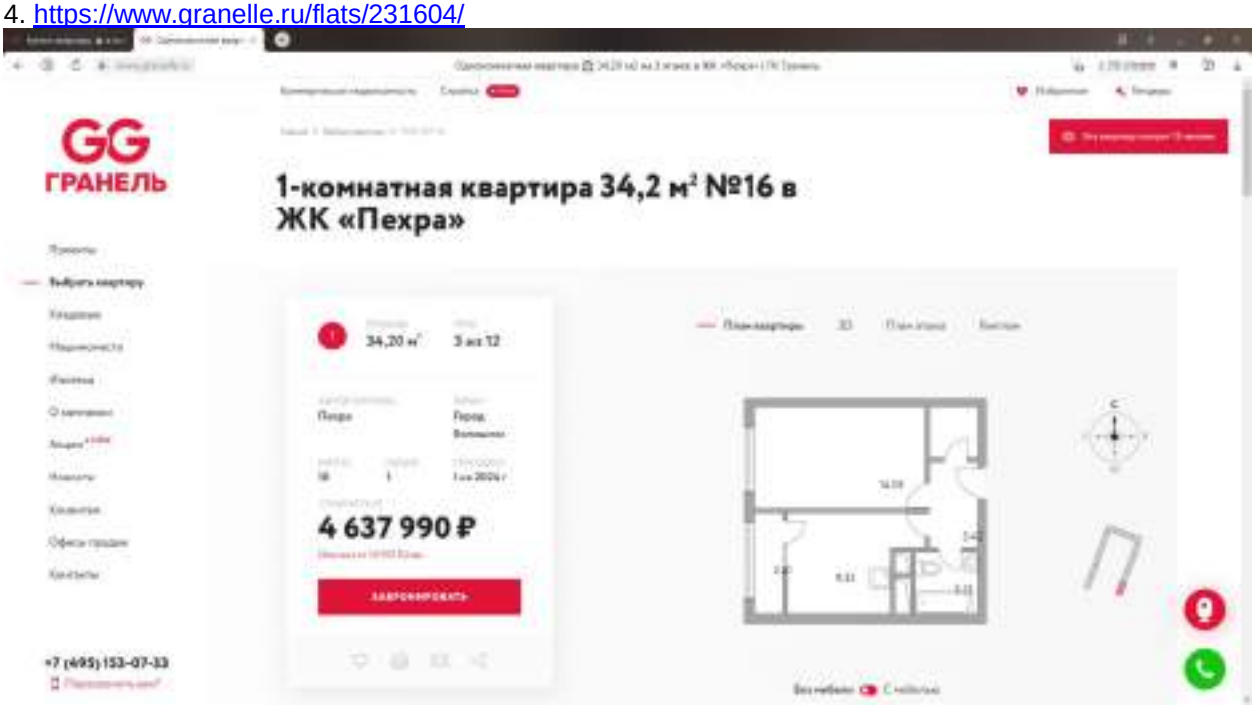
2. https://www.granelle.ru/flats/232760/



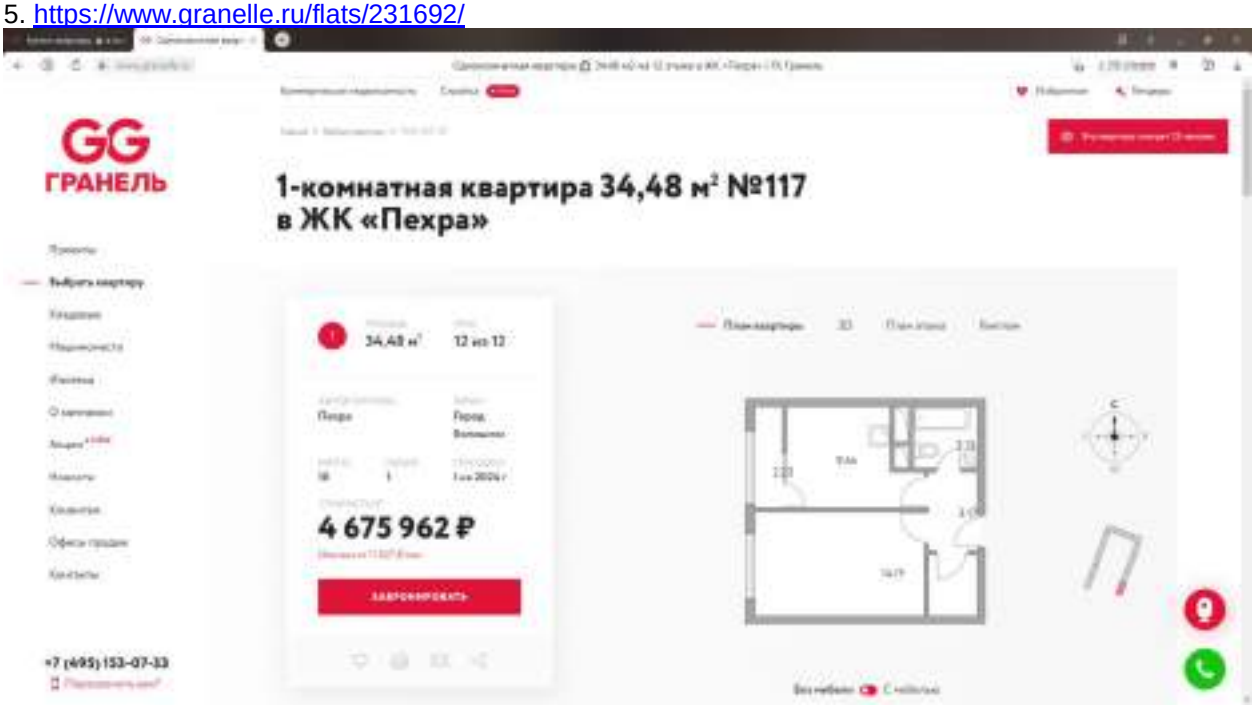
3. https://www.granelle.ru/flats/231668/



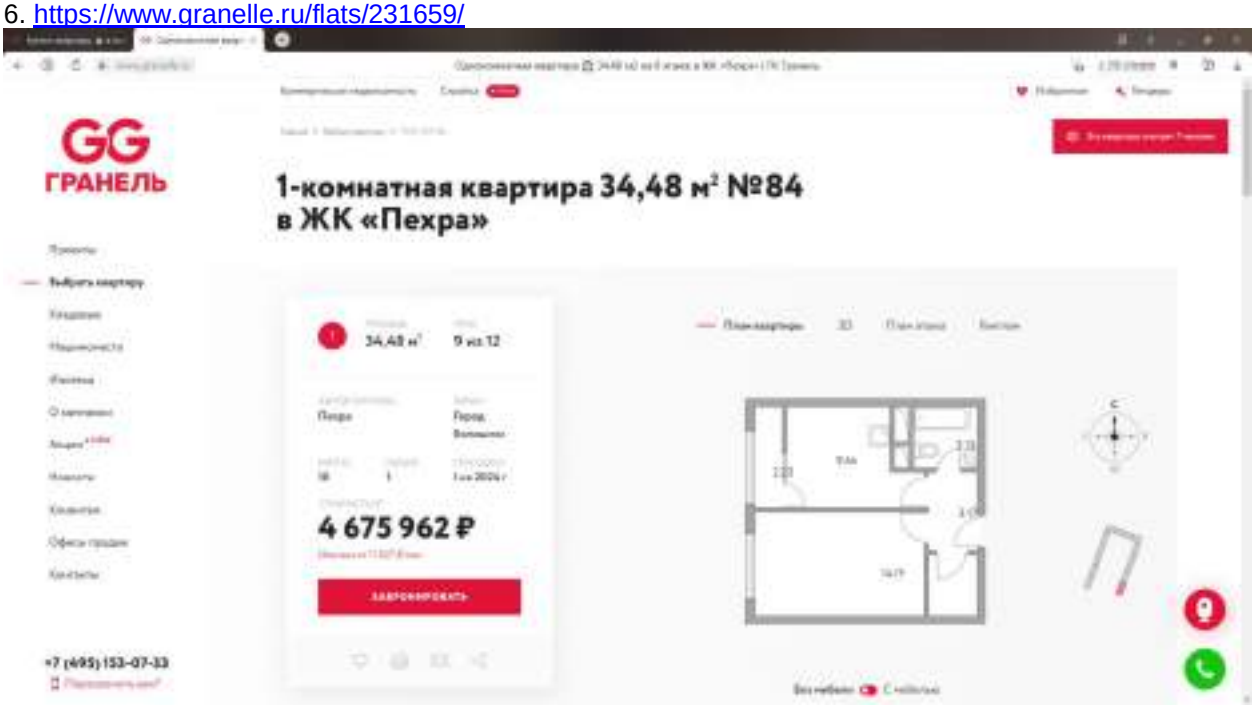
4. https://www.granelle.ru/flats/231604/



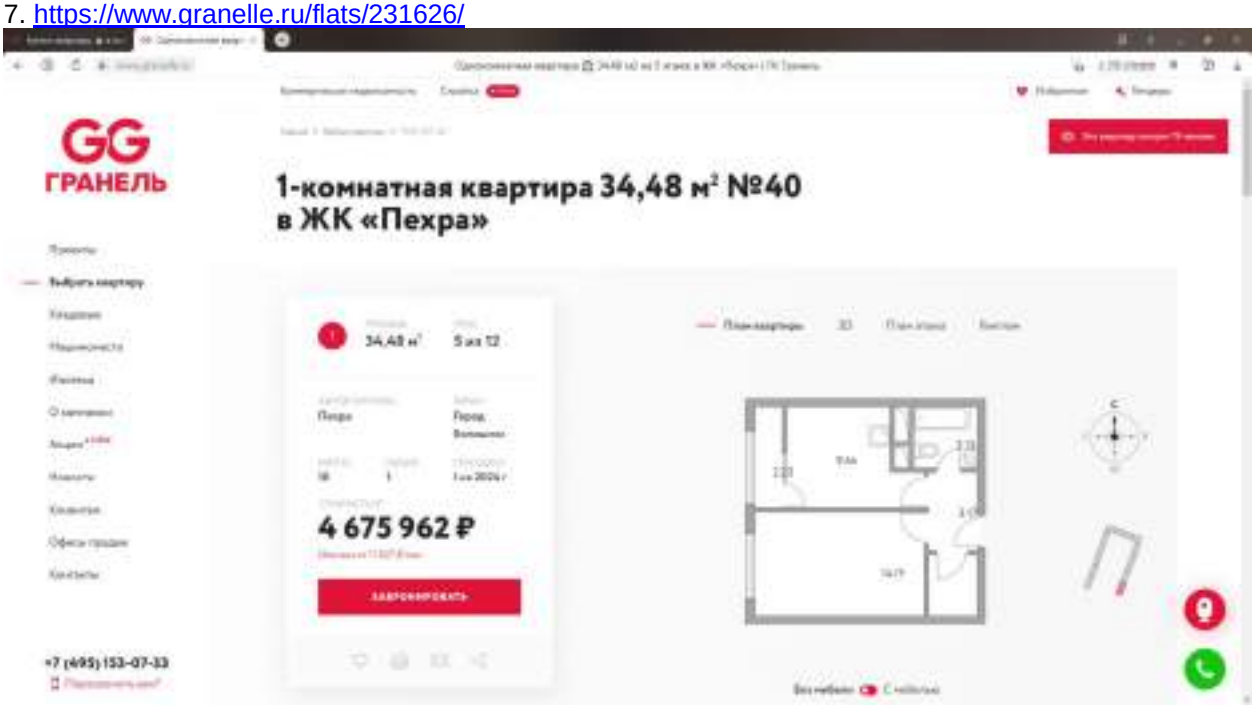
5. https://www.granelle.ru/flats/231692/



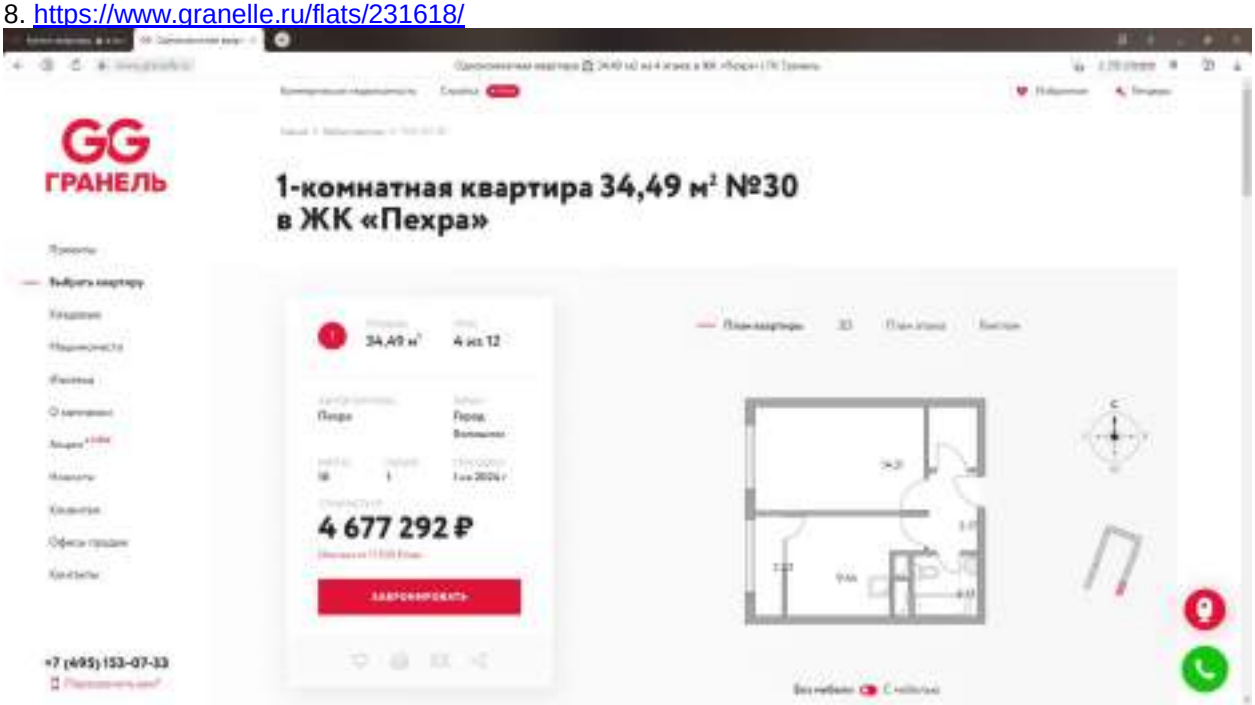
6. https://www.granelle.ru/flats/231659/



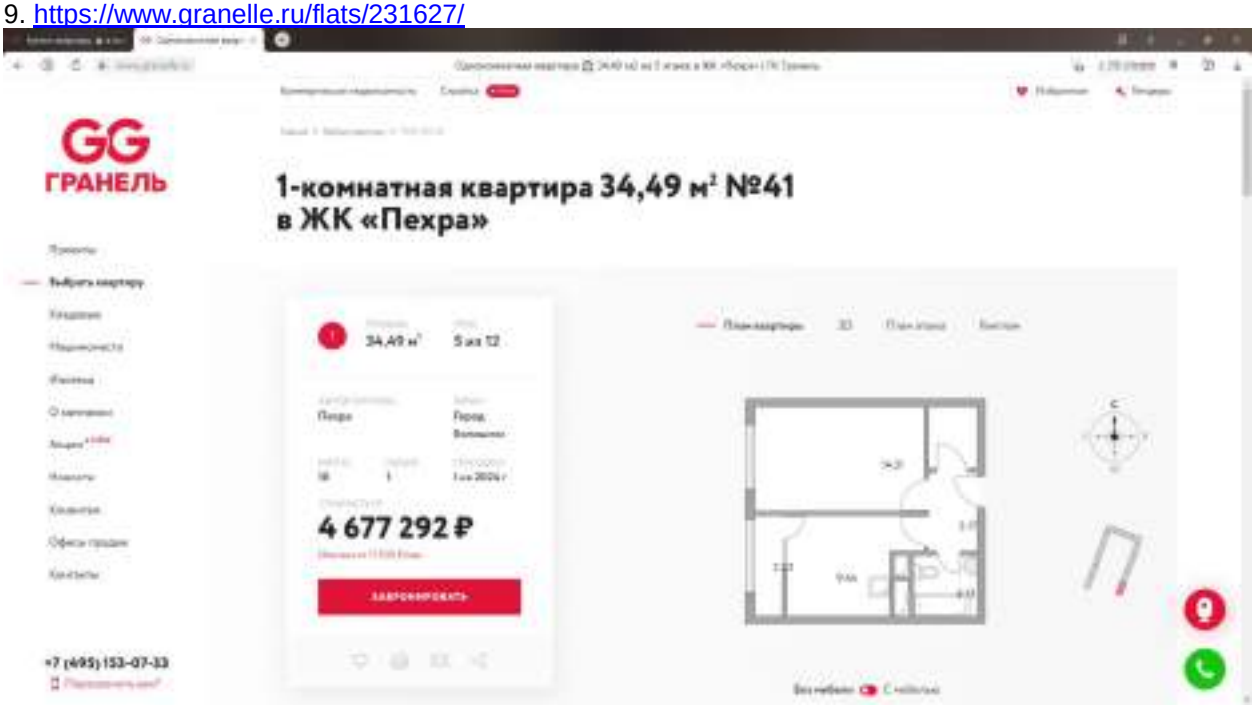
7. https://www.granelle.ru/flats/231626/



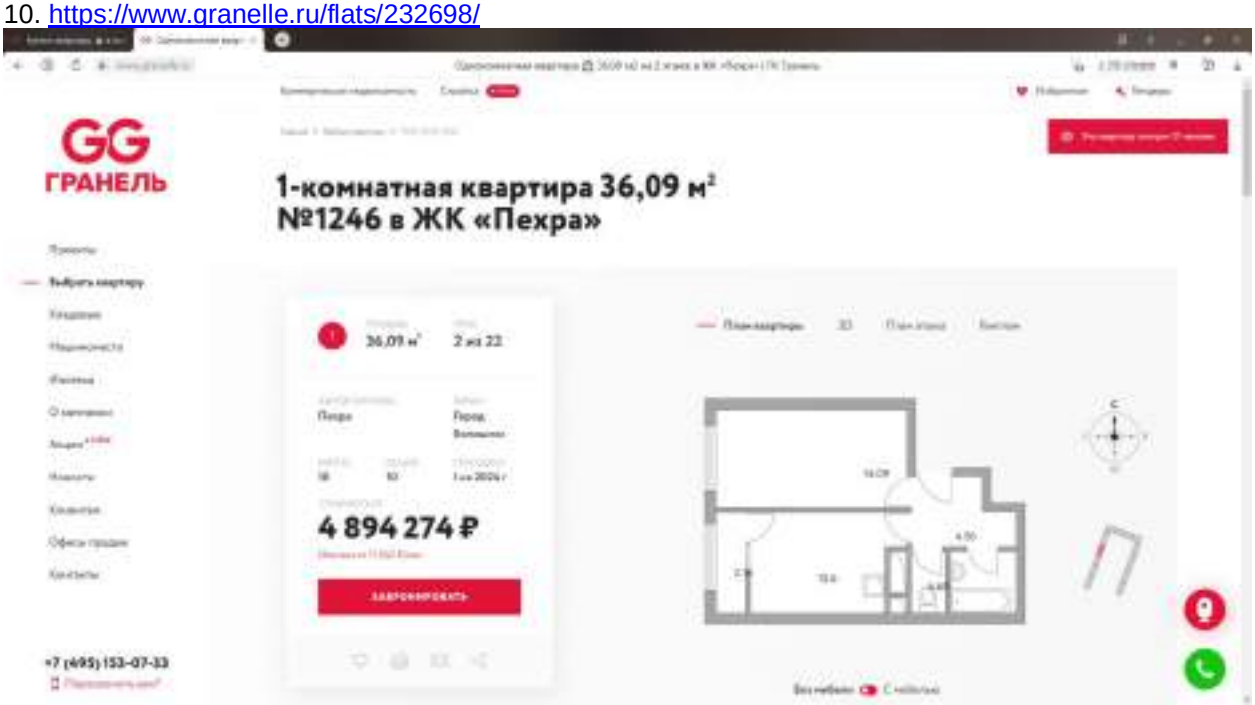
8. https://www.granelle.ru/flats/231618/



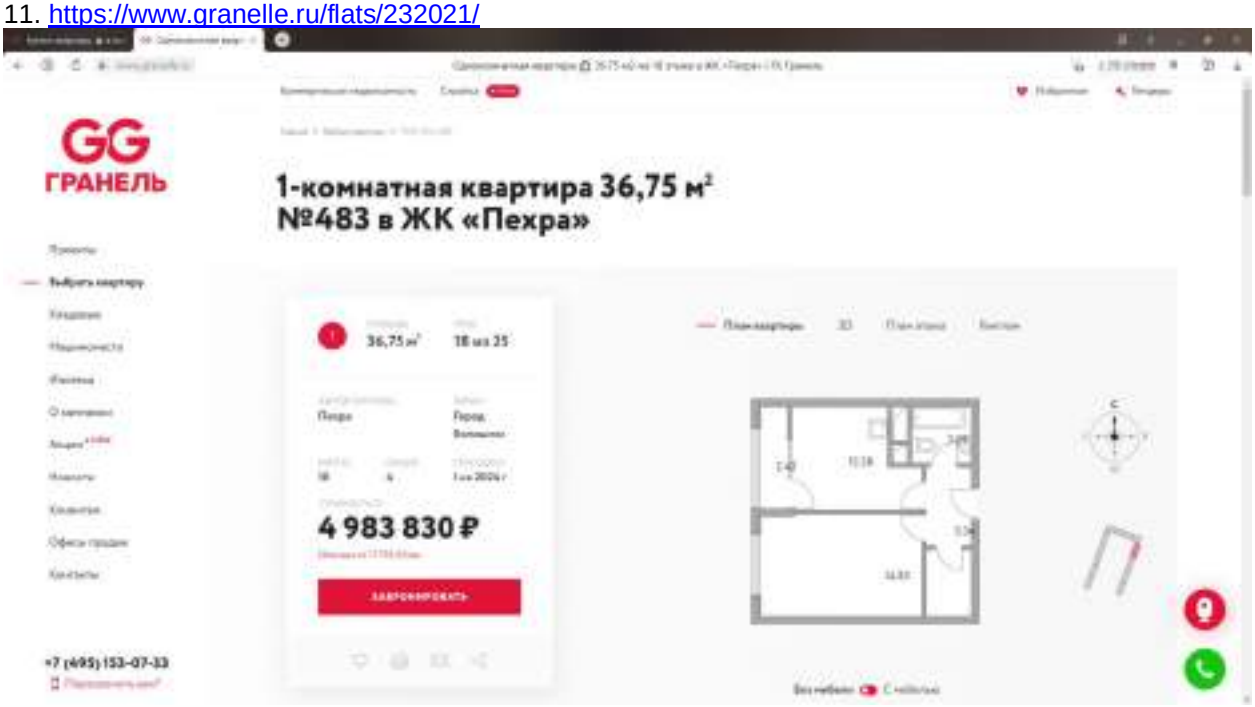
9. https://www.granelle.ru/flats/231627/



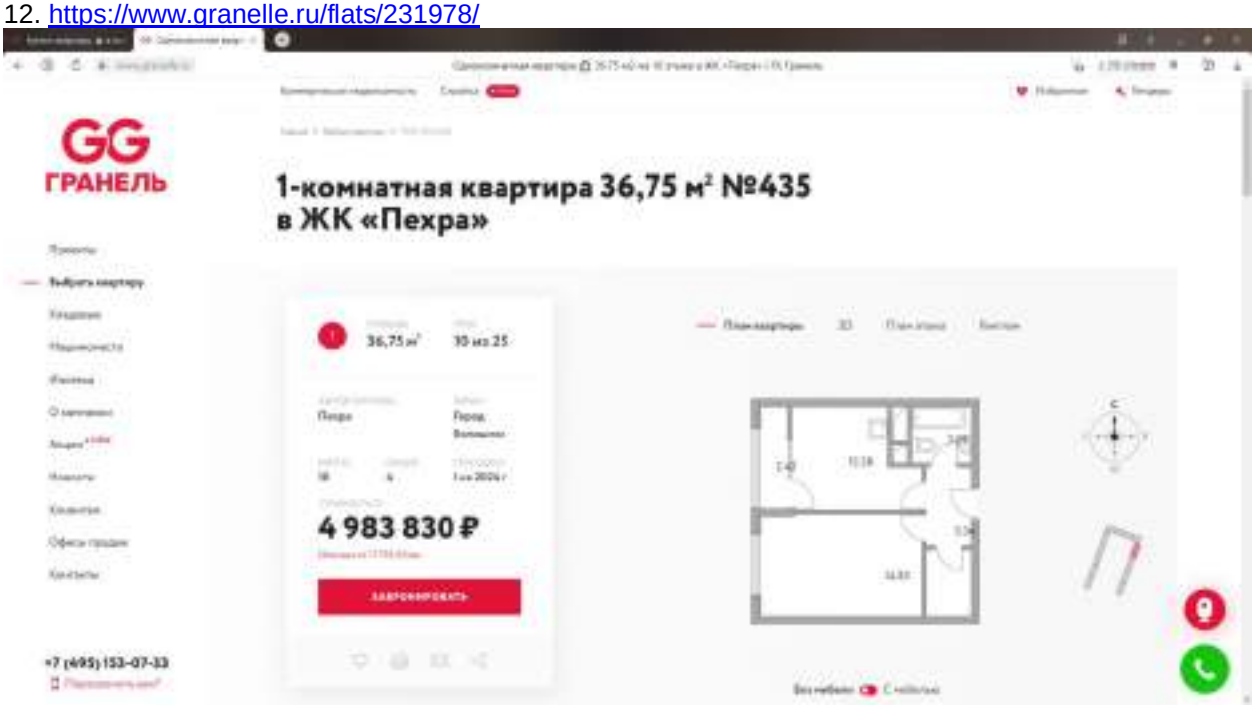
10. https://www.granelle.ru/flats/232698/



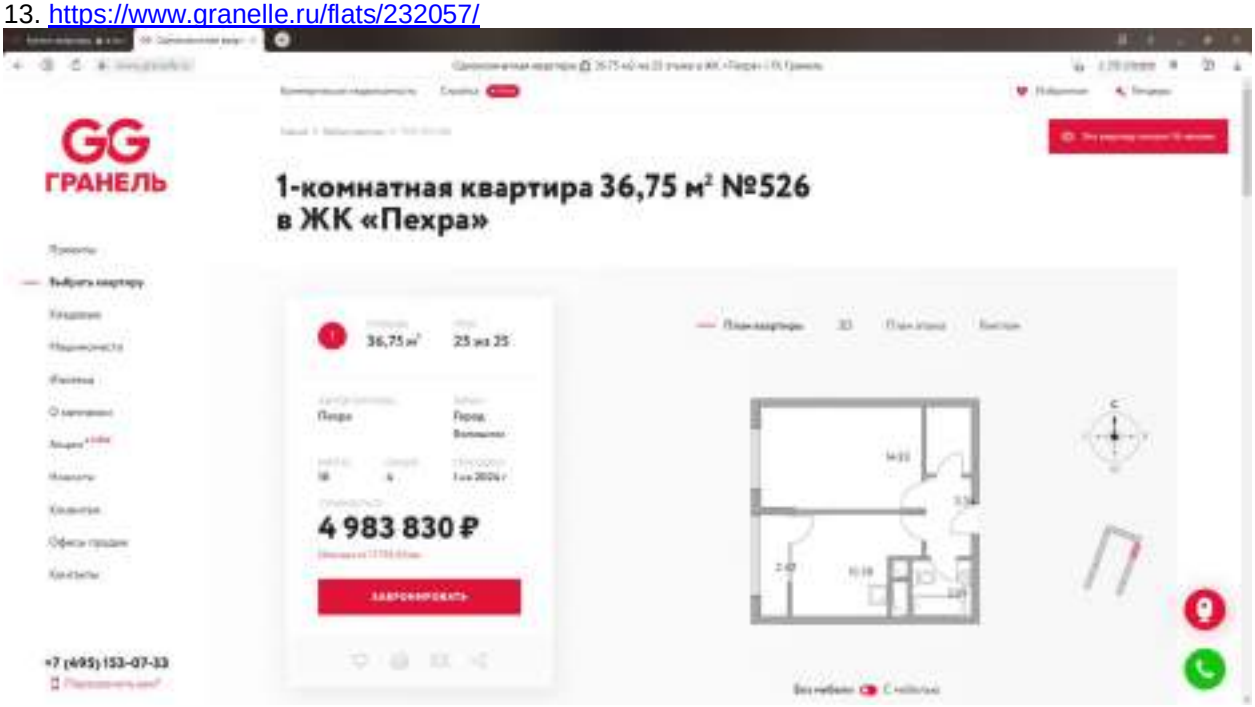
11. https://www.granelle.ru/flats/232021/



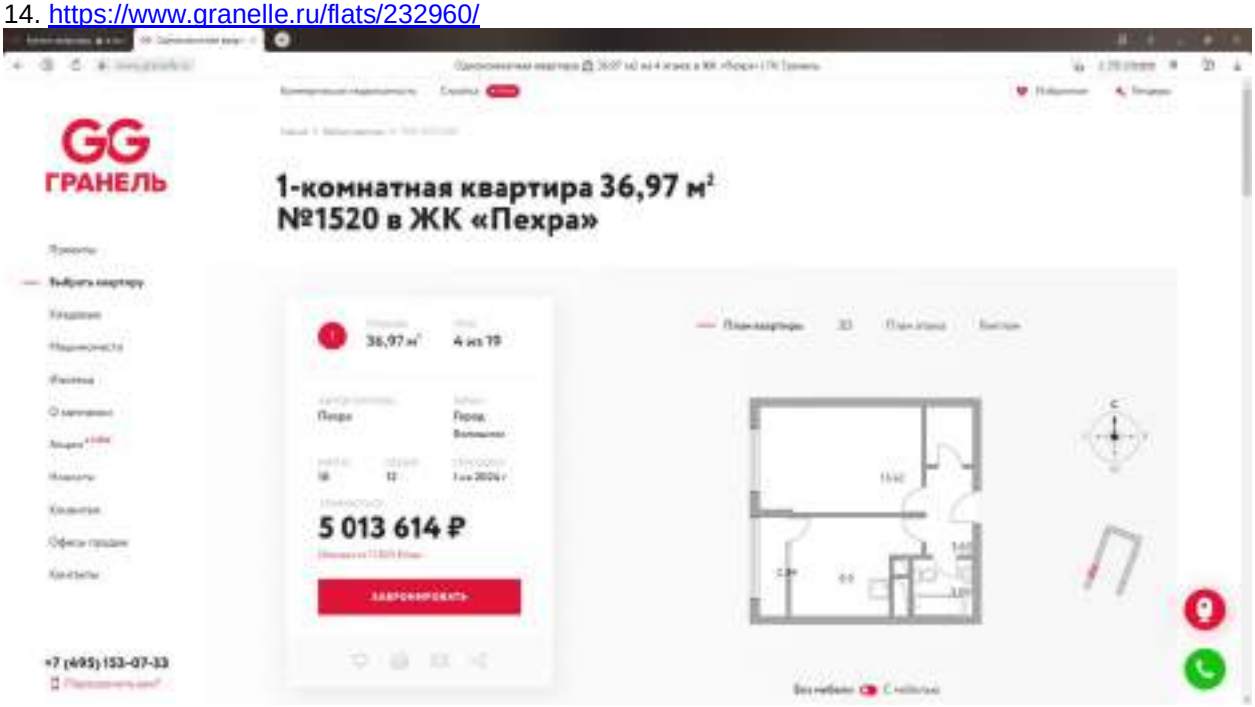
12. https://www.granelle.ru/flats/231978/



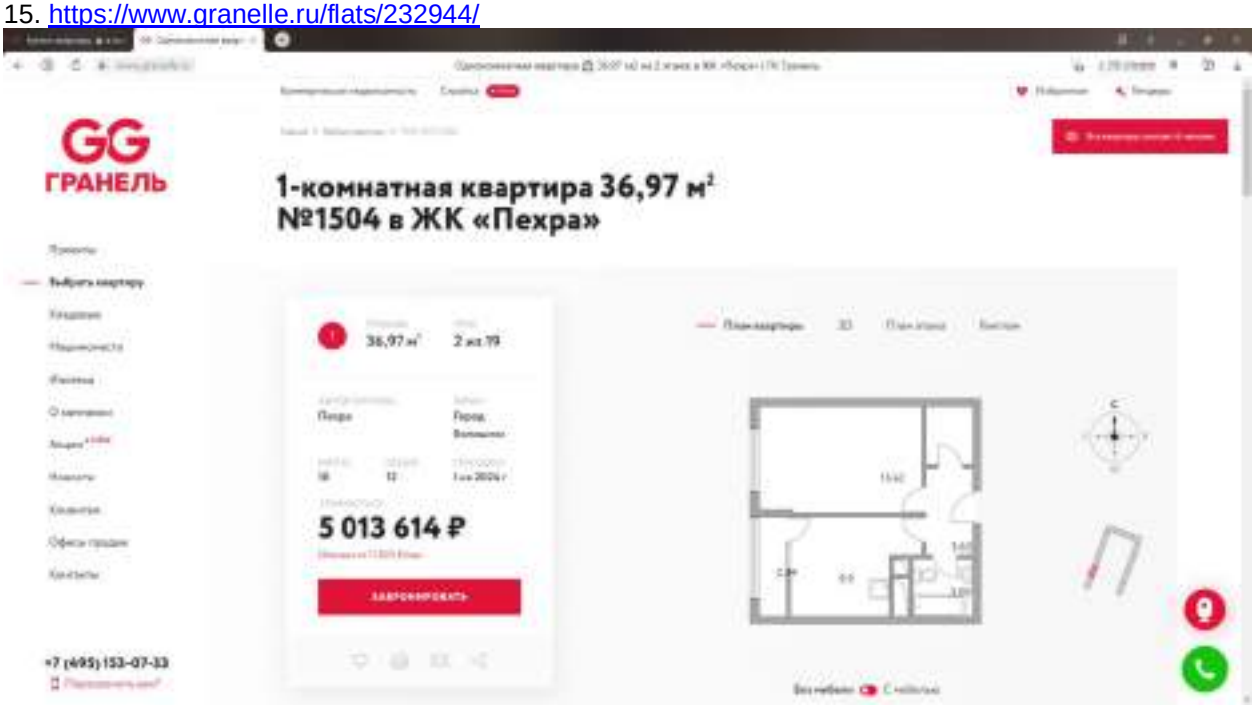
13. https://www.granelle.ru/flats/232057/



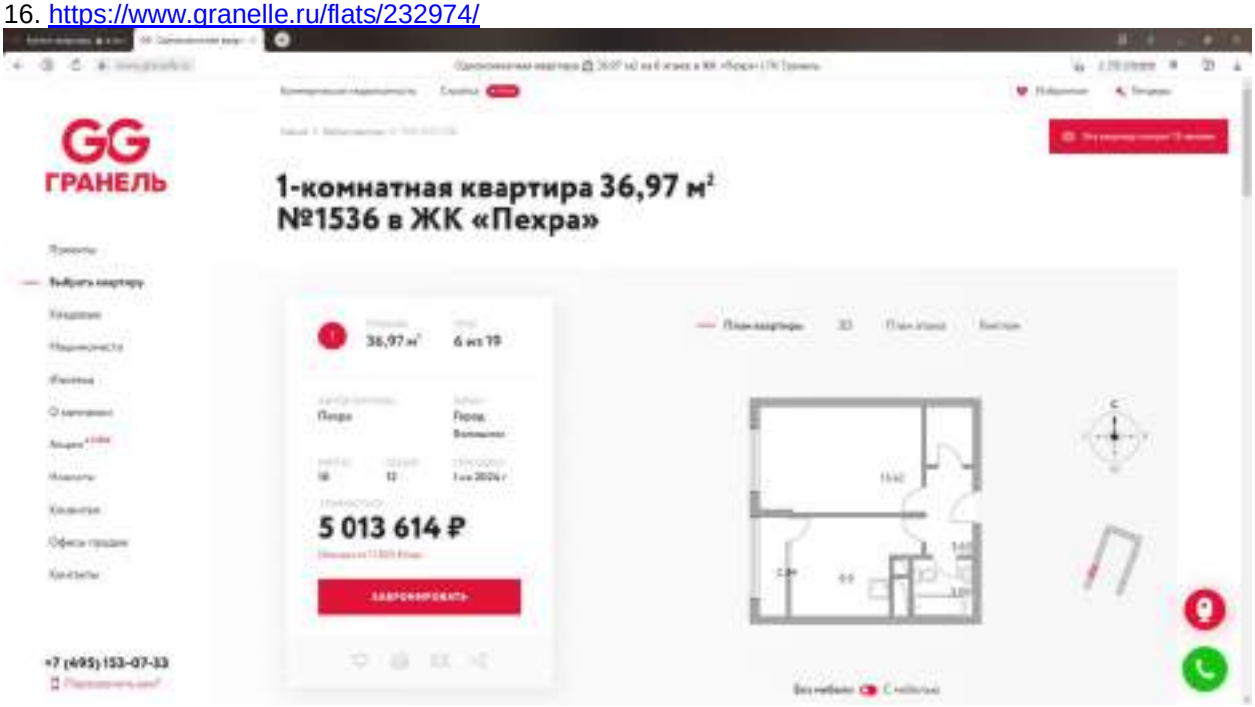
14. https://www.granelle.ru/flats/232960/



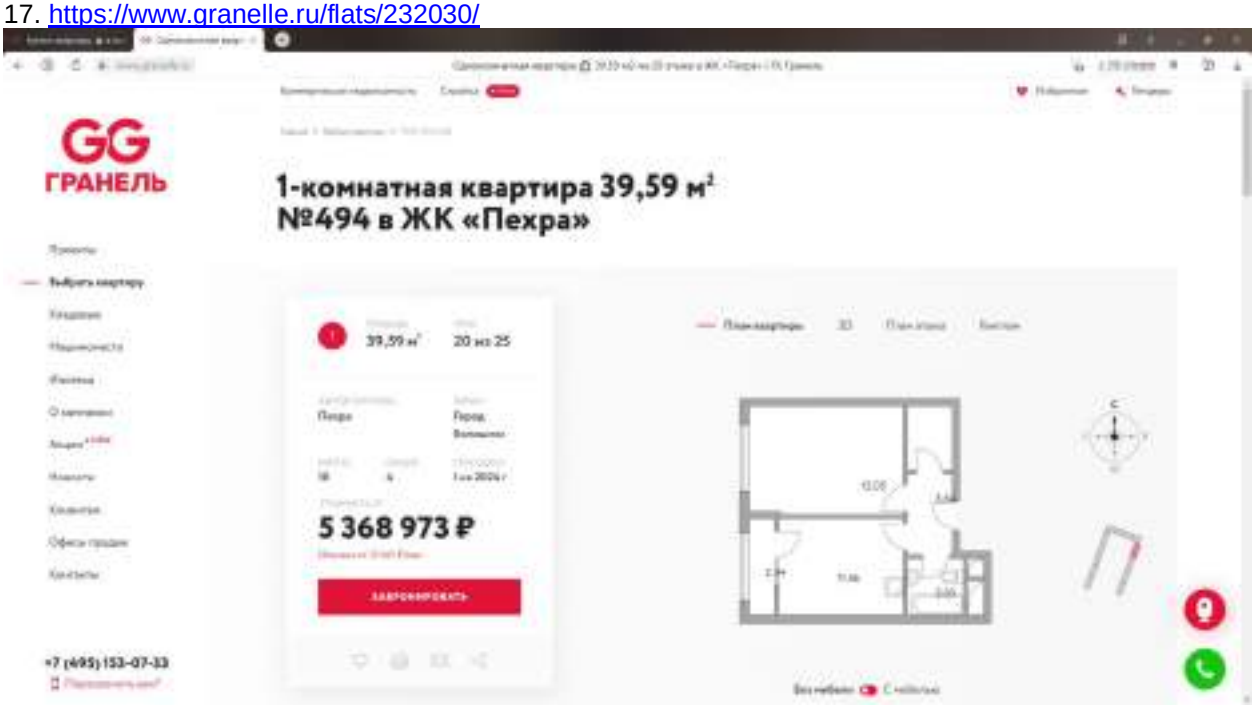
15. https://www.granelle.ru/flats/232944/



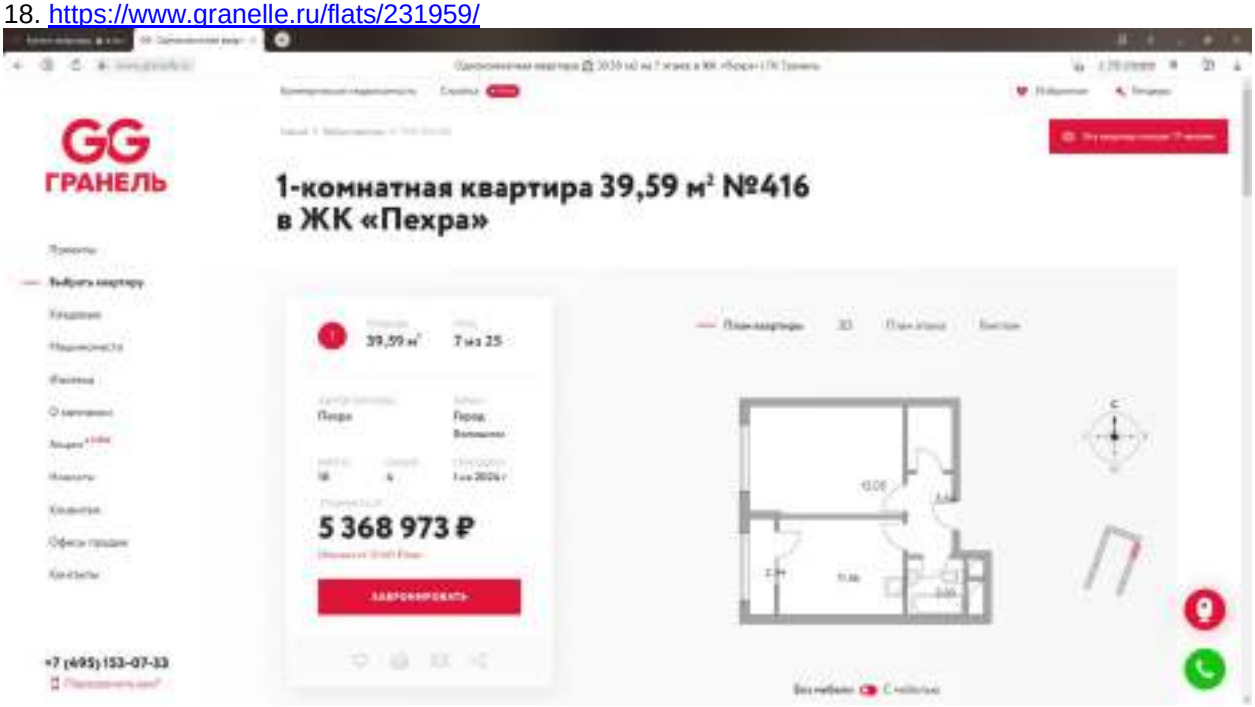
16. https://www.granelle.ru/flats/232974/



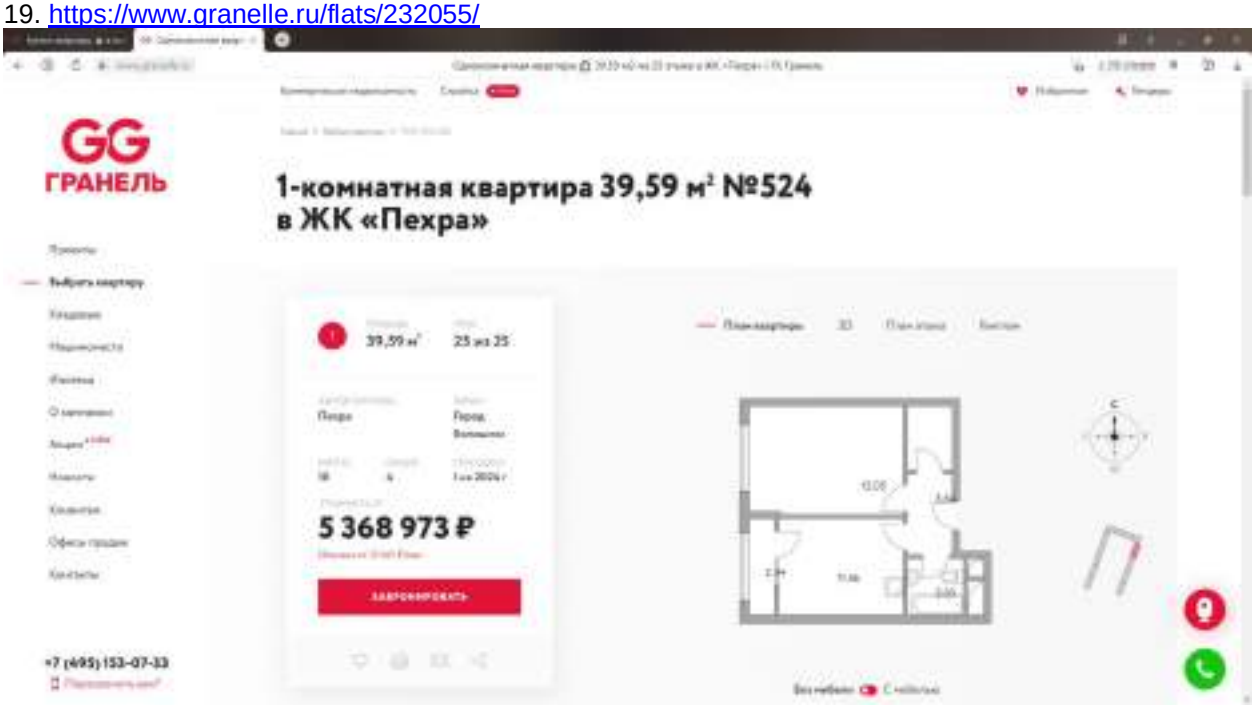
17. https://www.granelle.ru/flats/232030/



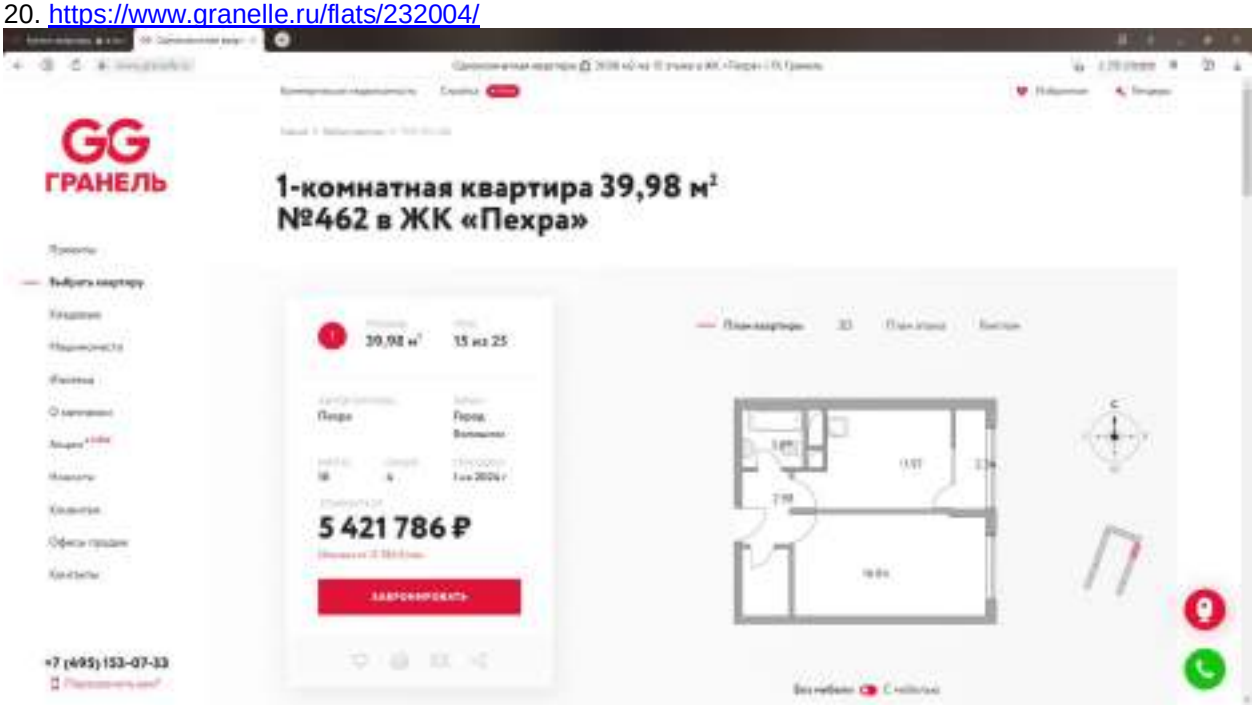
18. https://www.granelle.ru/flats/231959/



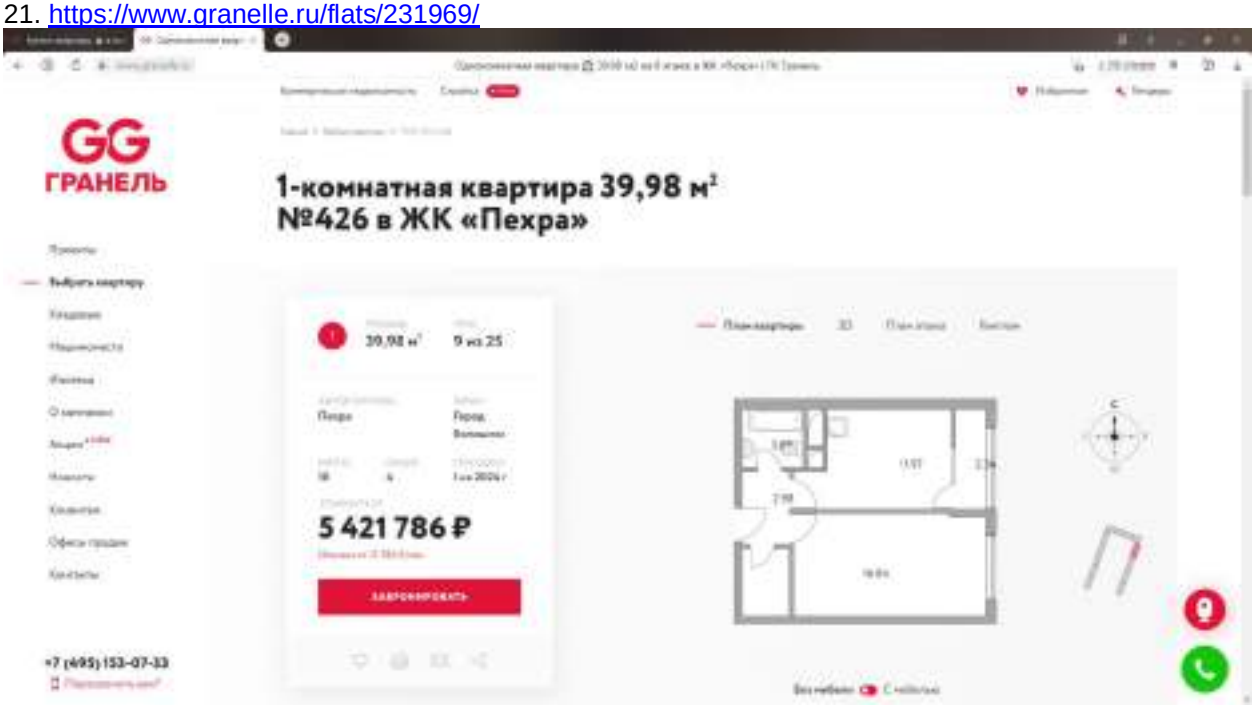
19. https://www.granelle.ru/flats/232055/



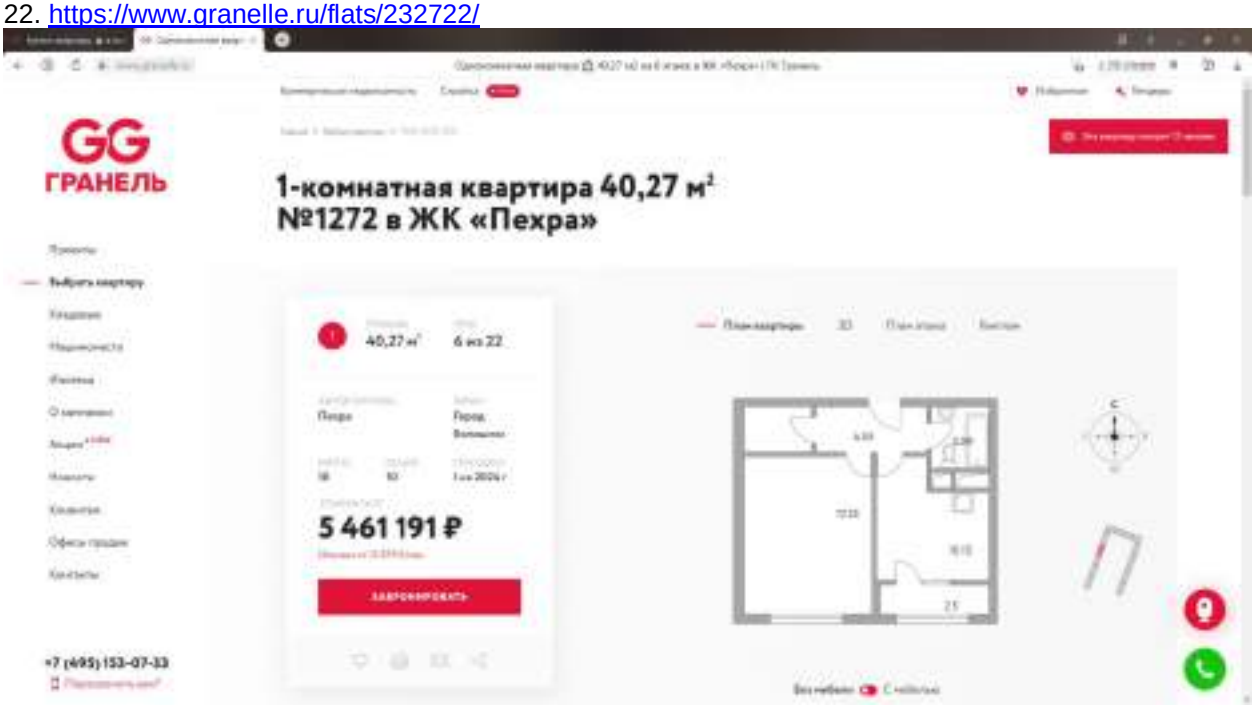
20. https://www.granelle.ru/flats/232004/



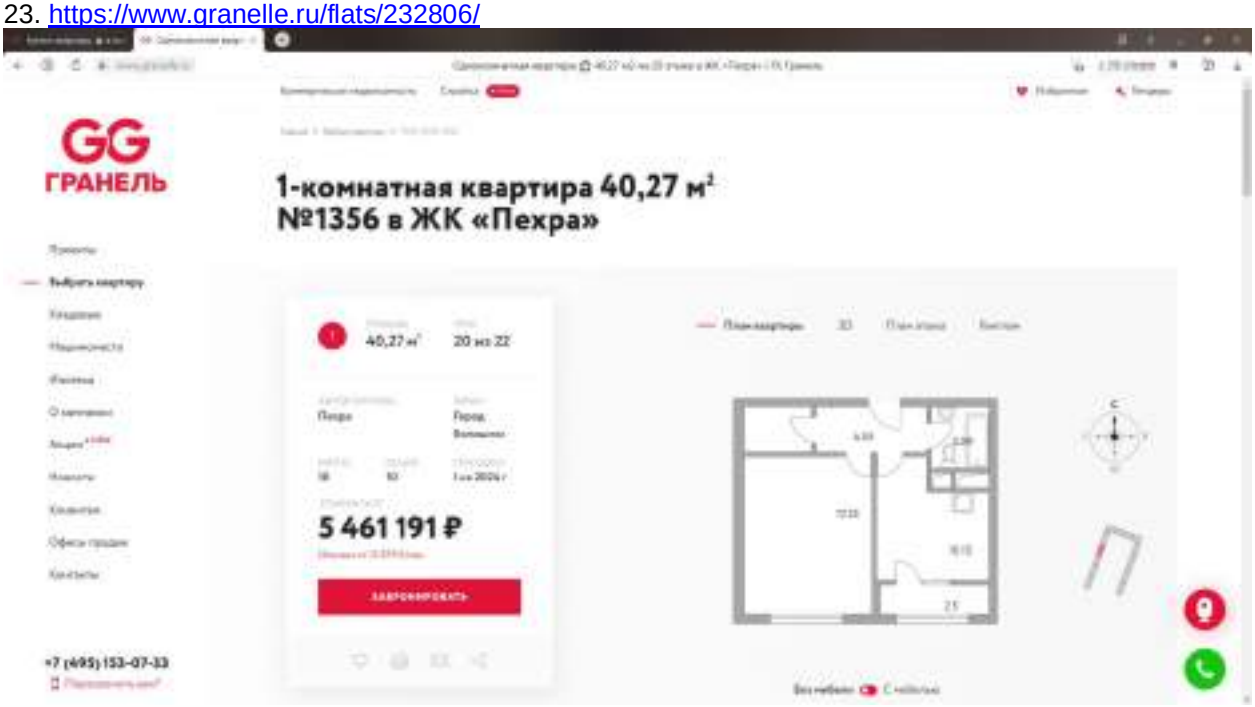
21. https://www.granelle.ru/flats/231969/



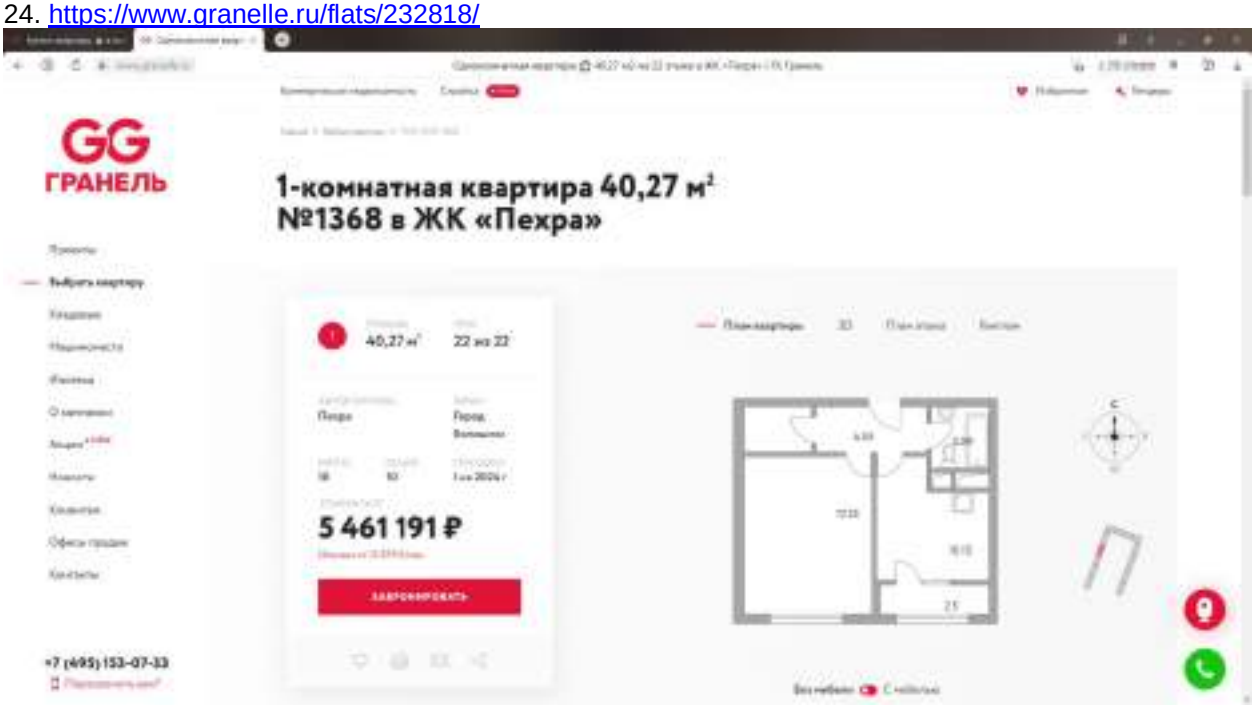
22. https://www.granelle.ru/flats/232722/



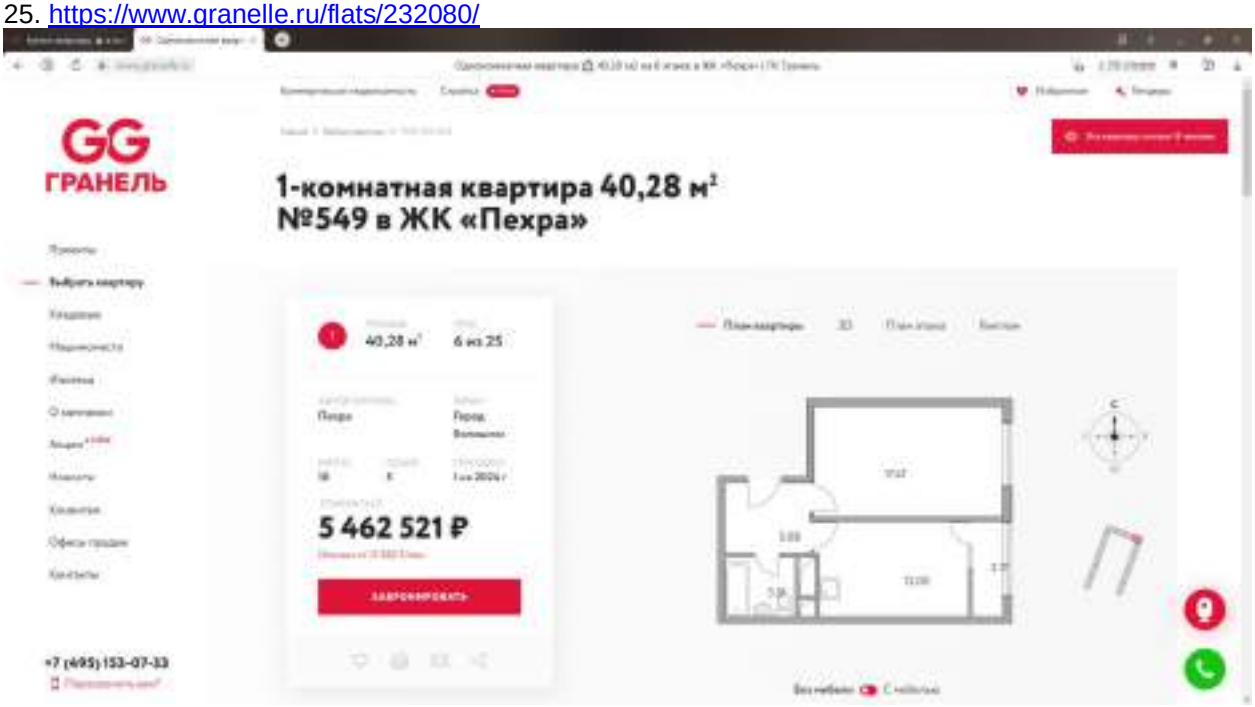
23. https://www.granelle.ru/flats/232806/



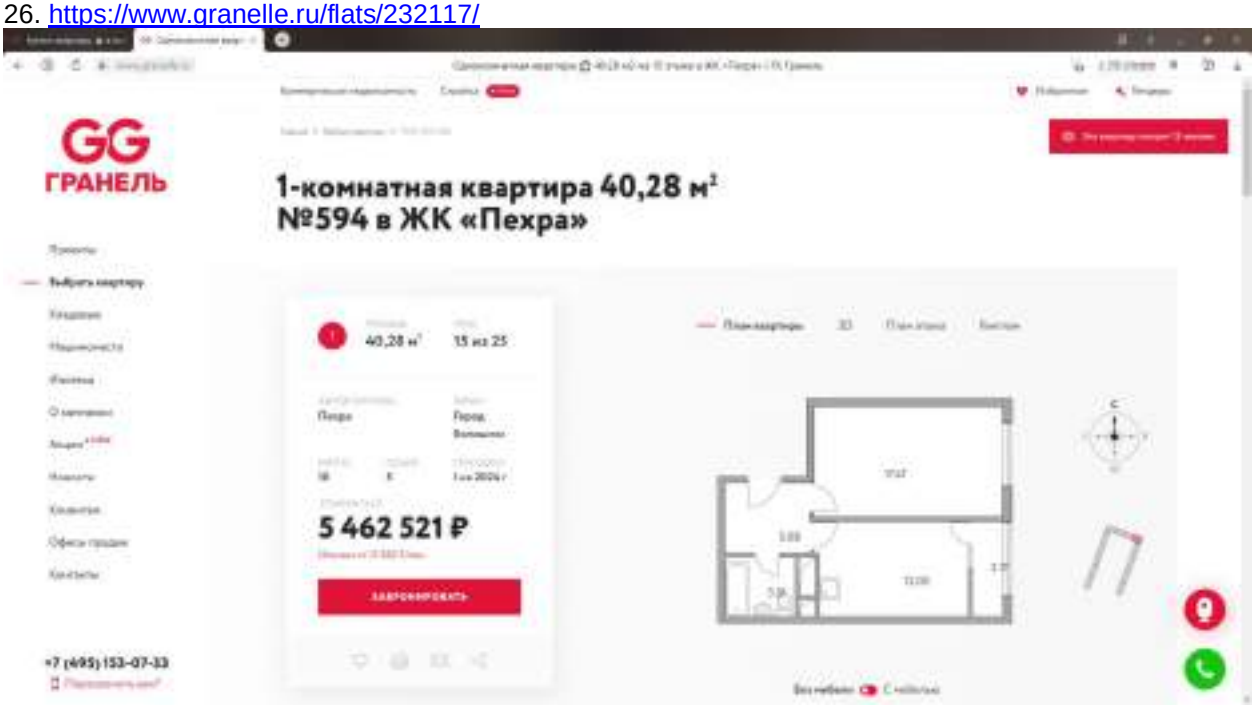
24. https://www.granelle.ru/flats/232818/



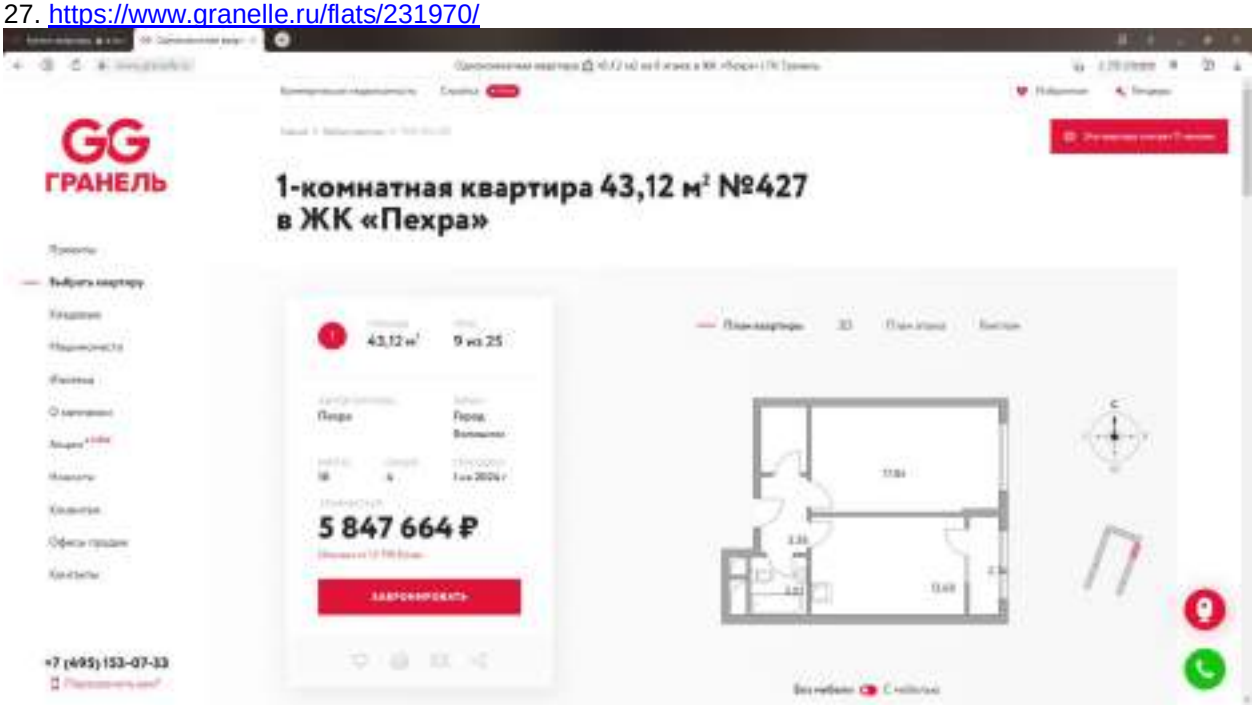
25. https://www.granelle.ru/flats/232080/



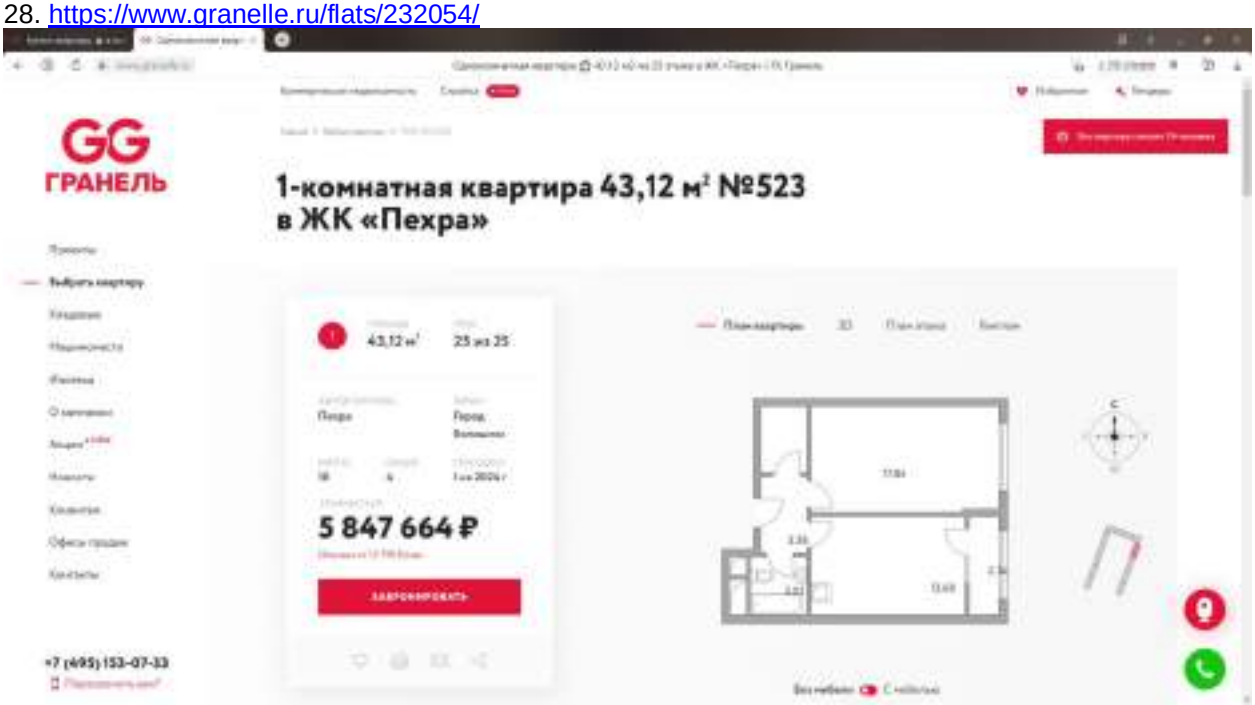
26. https://www.granelle.ru/flats/232117/



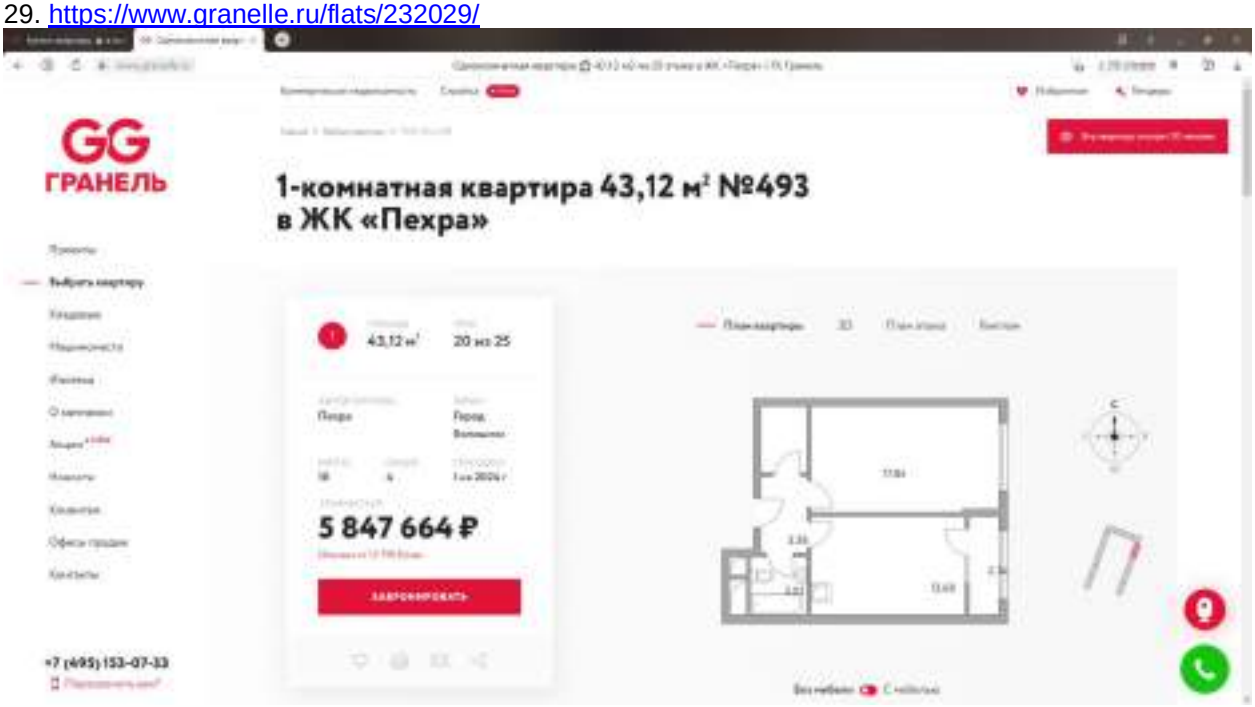
27. https://www.granelle.ru/flats/231970/



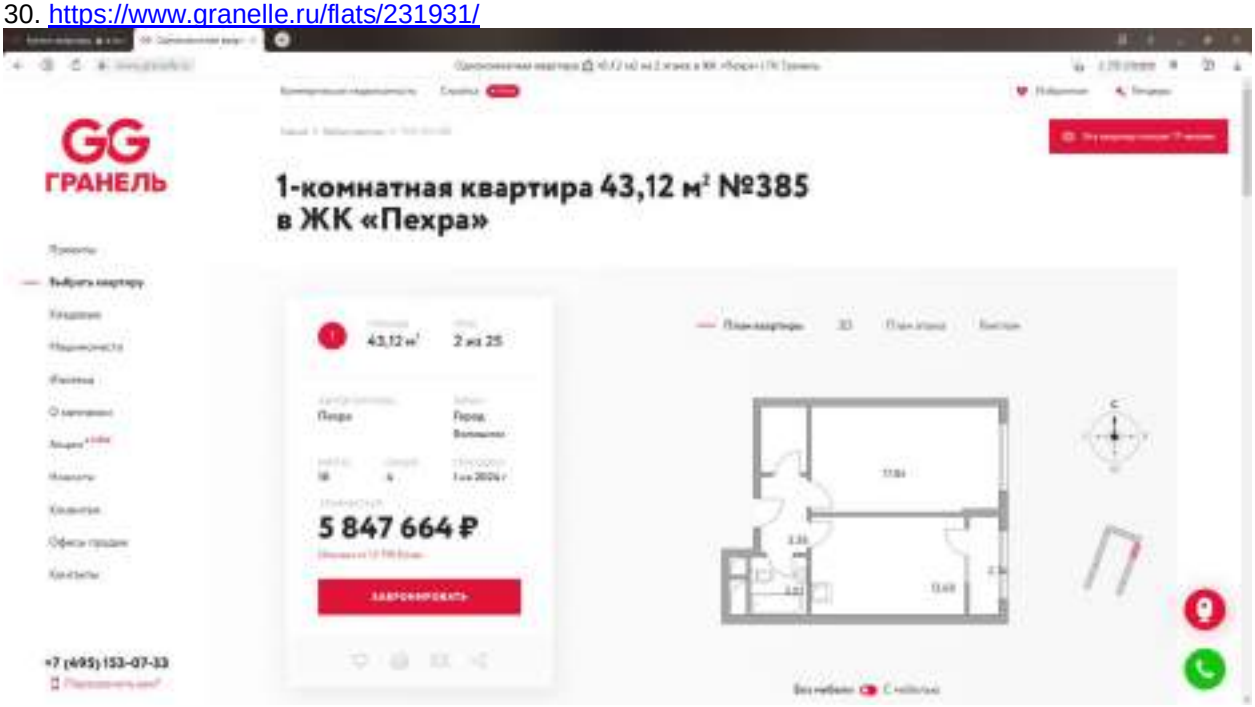
28. https://www.granelle.ru/flats/232054/



29. https://www.granelle.ru/flats/232029/

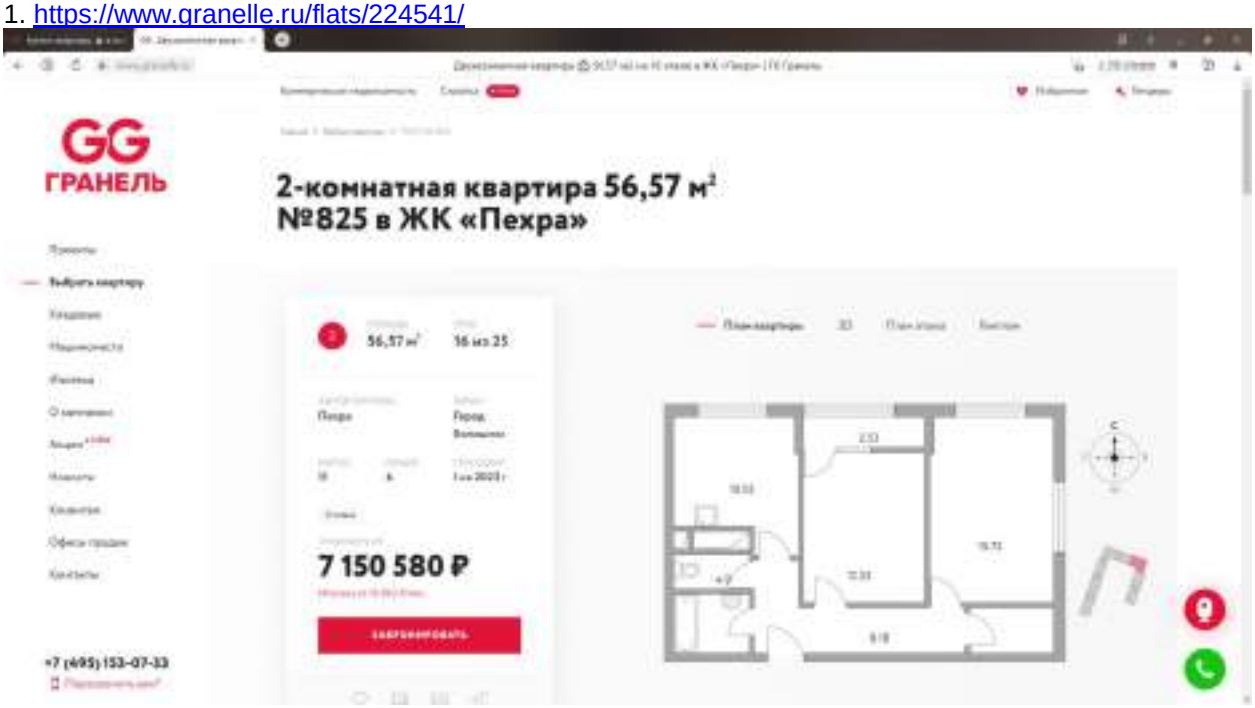


30. https://www.granelle.ru/flats/231931/

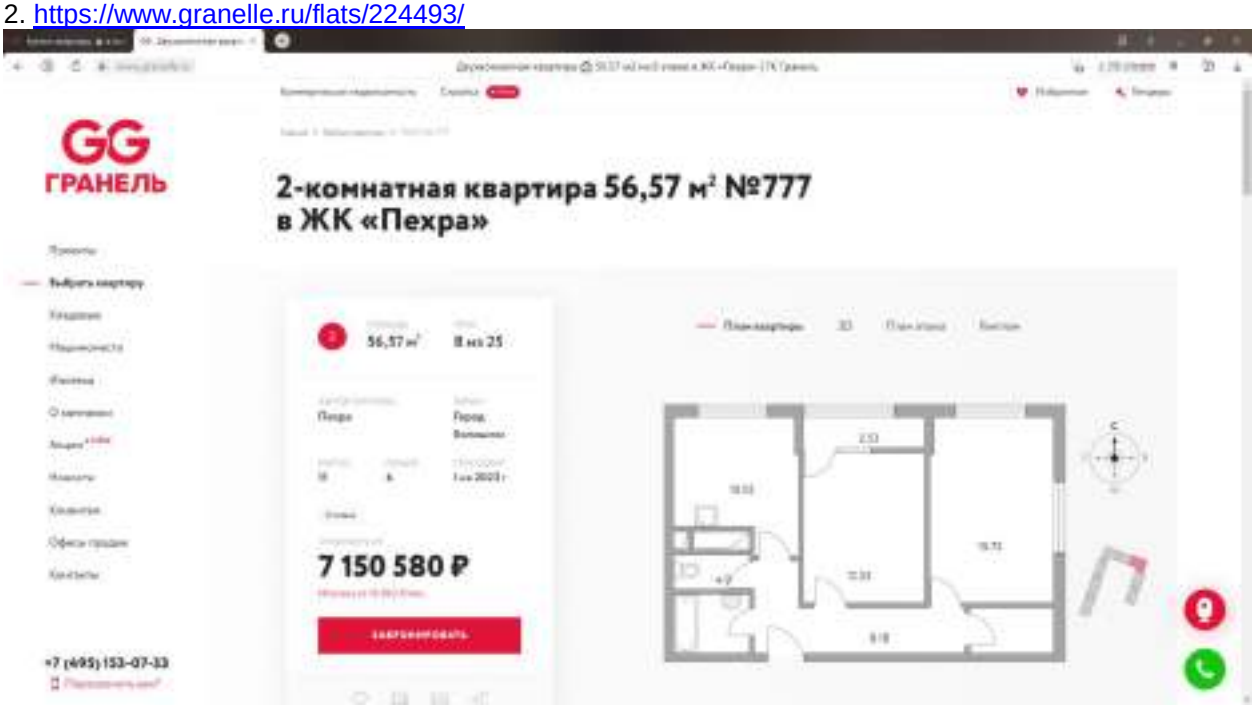


2-х комнатные квартиры в корпусе 11

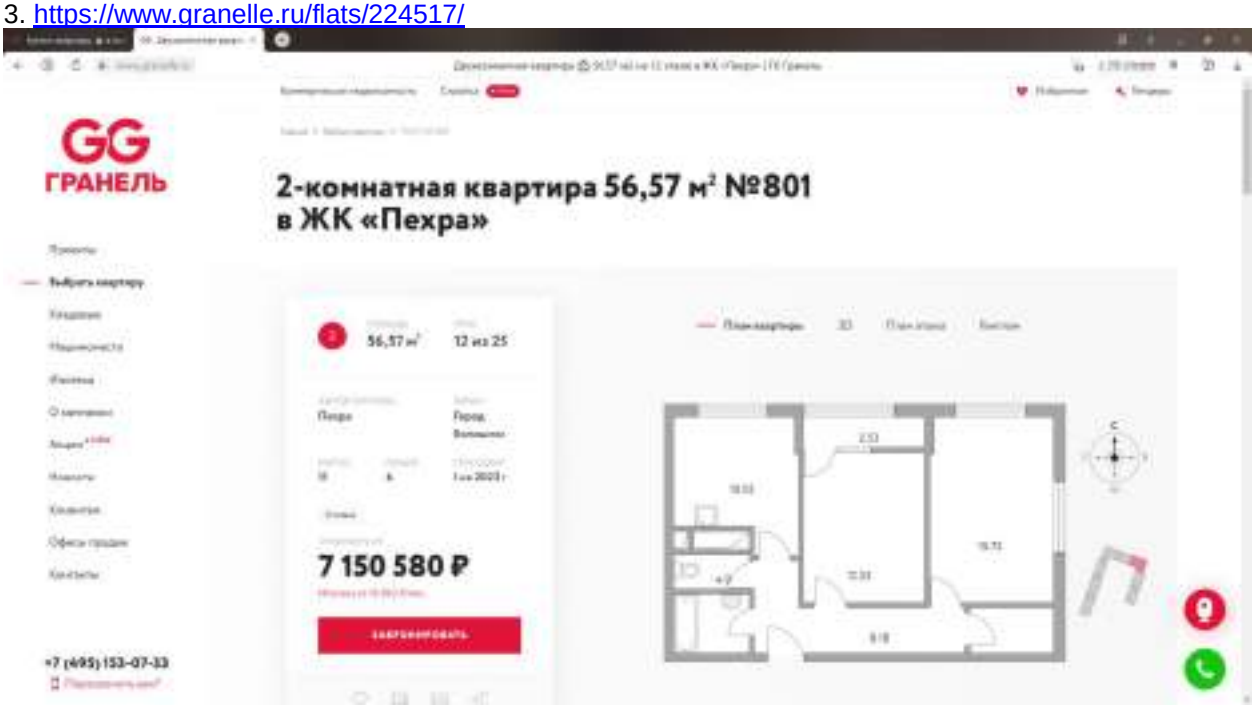
1. https://www.granelle.ru/flats/224541/



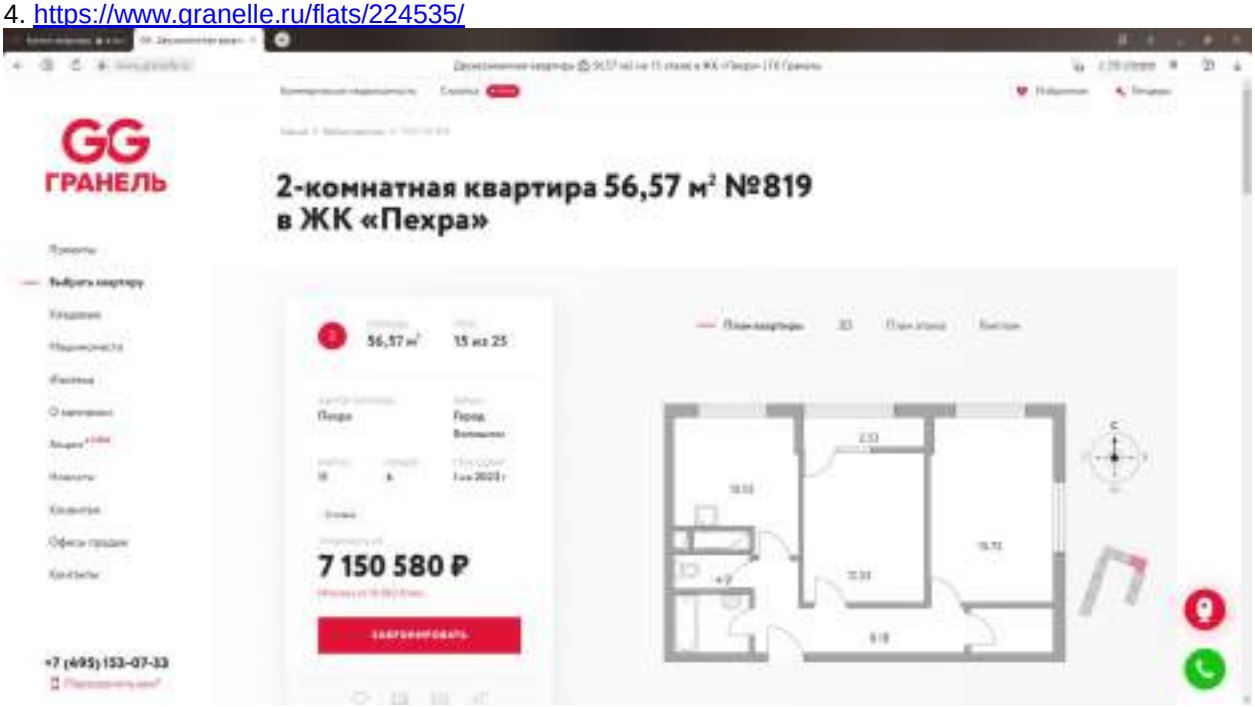
2. https://www.granelle.ru/flats/224493/



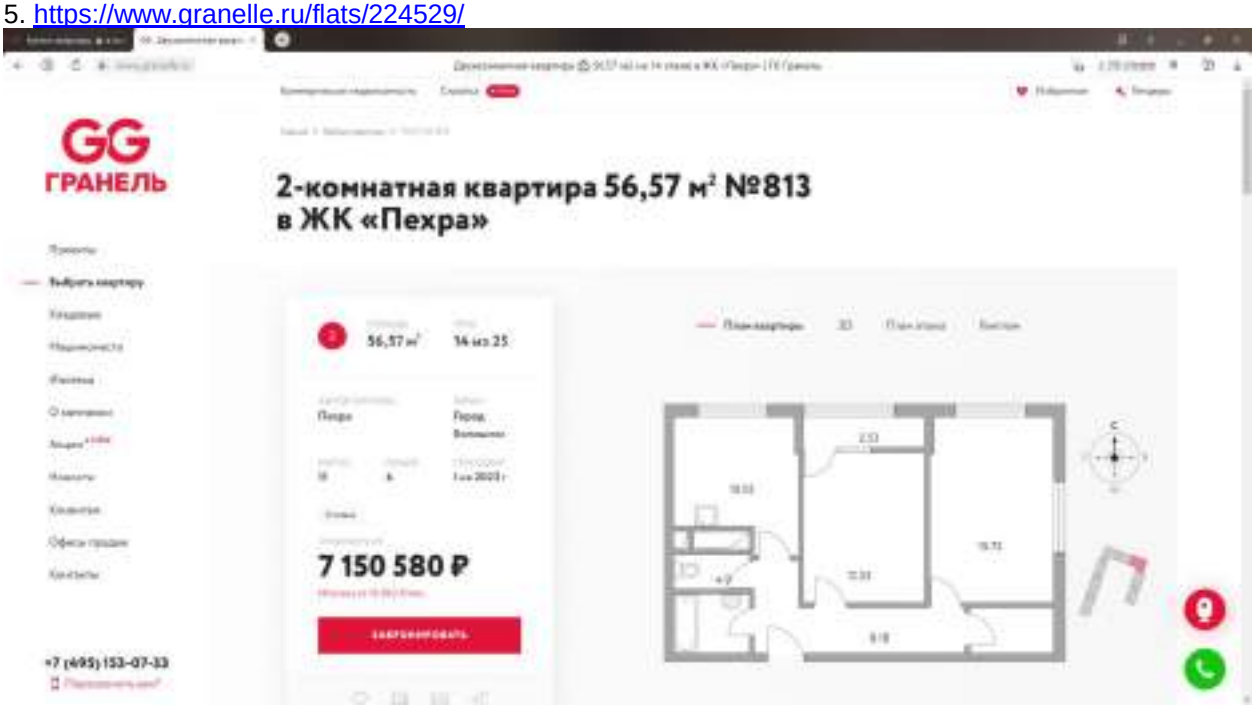
3. https://www.granelle.ru/flats/224517/



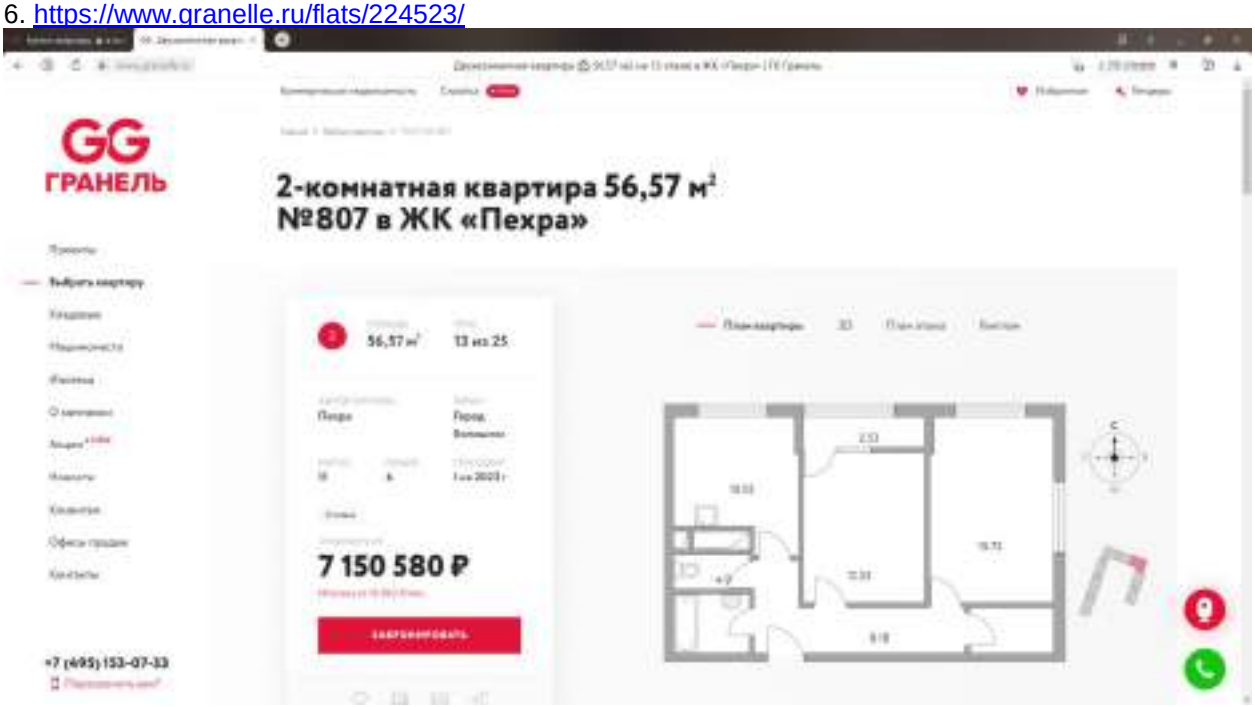
4. https://www.granelle.ru/flats/224535/



5. https://www.granelle.ru/flats/224529/

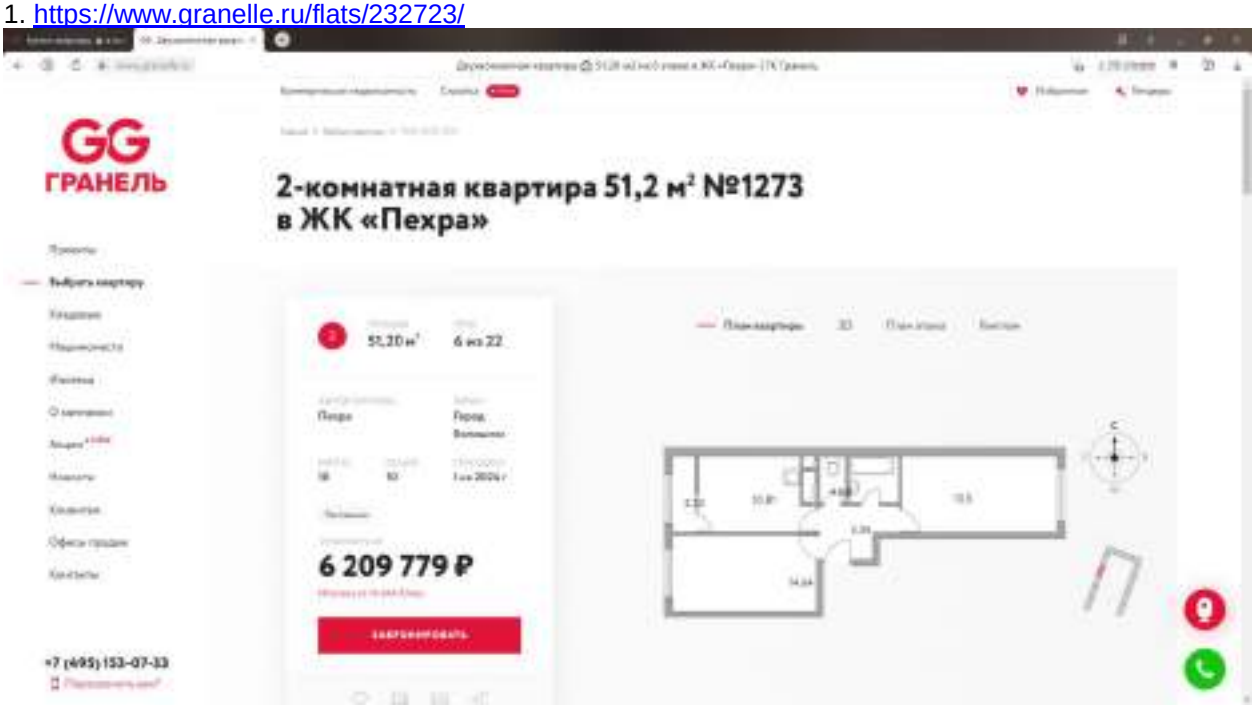


6. https://www.granelle.ru/flats/224523/

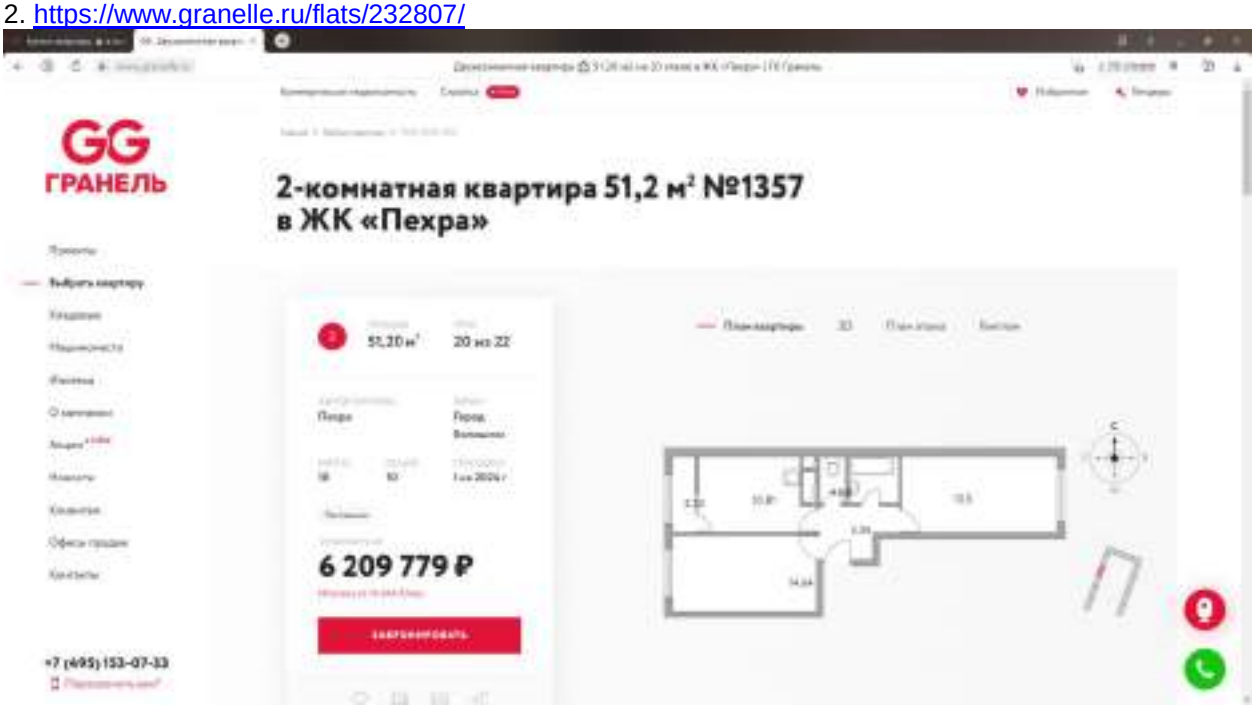


2-х комнатные квартиры в корпусе 10

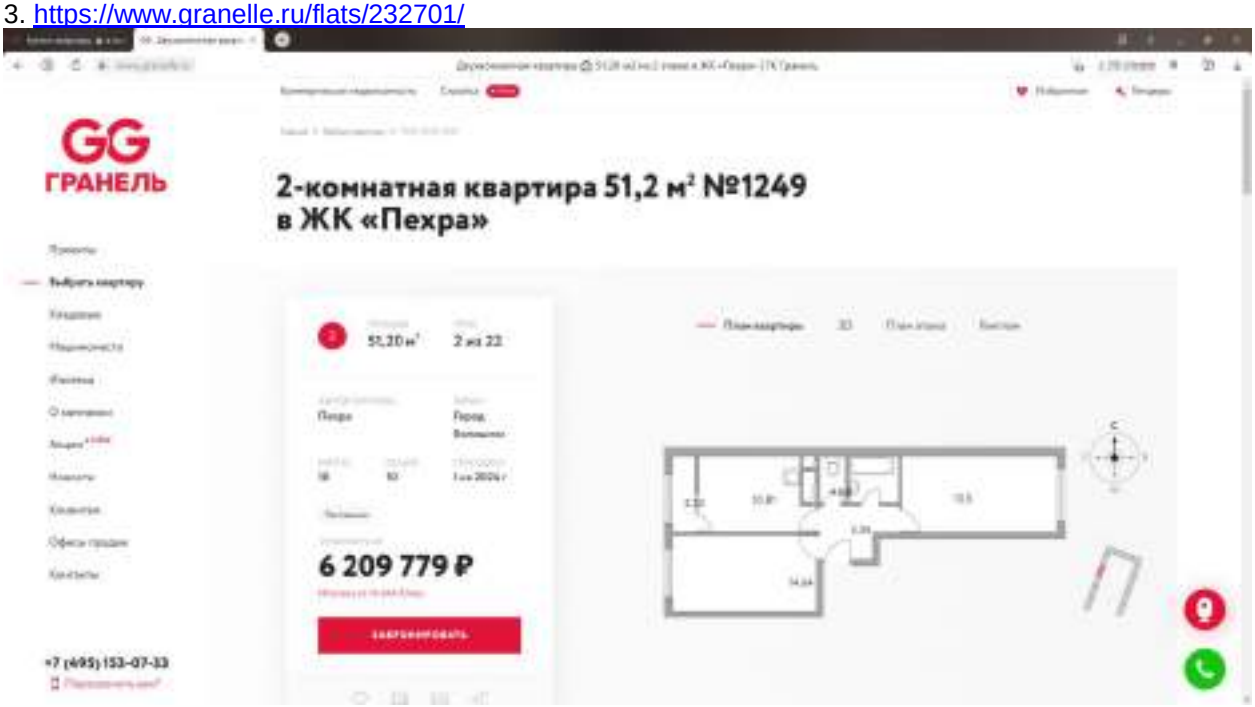
1. https://www.granelle.ru/flats/232723/



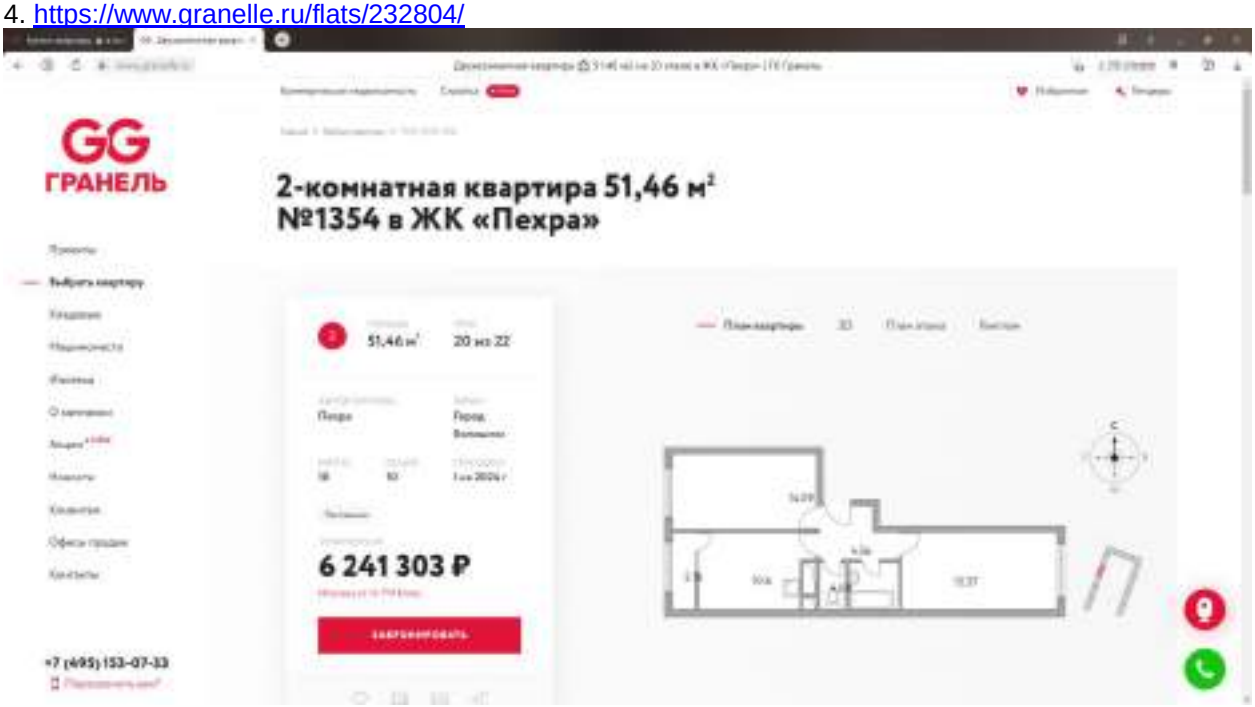
2. https://www.granelle.ru/flats/232807/



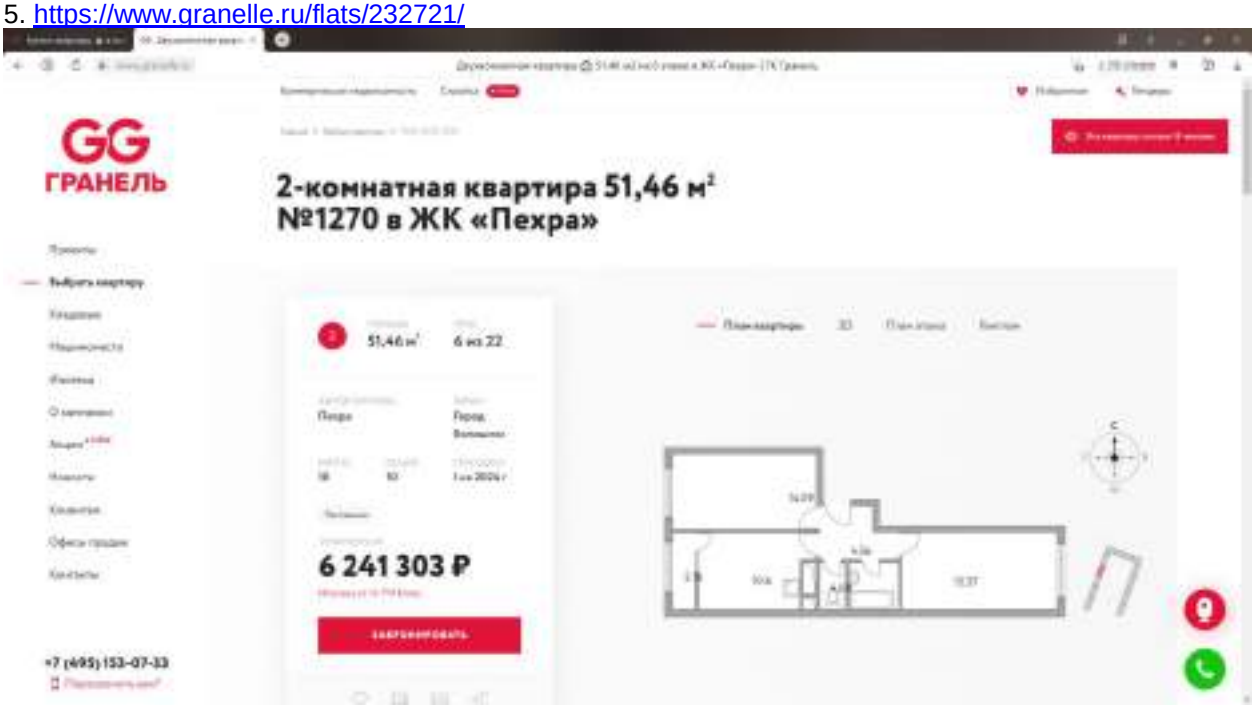
3. https://www.granelle.ru/flats/232701/



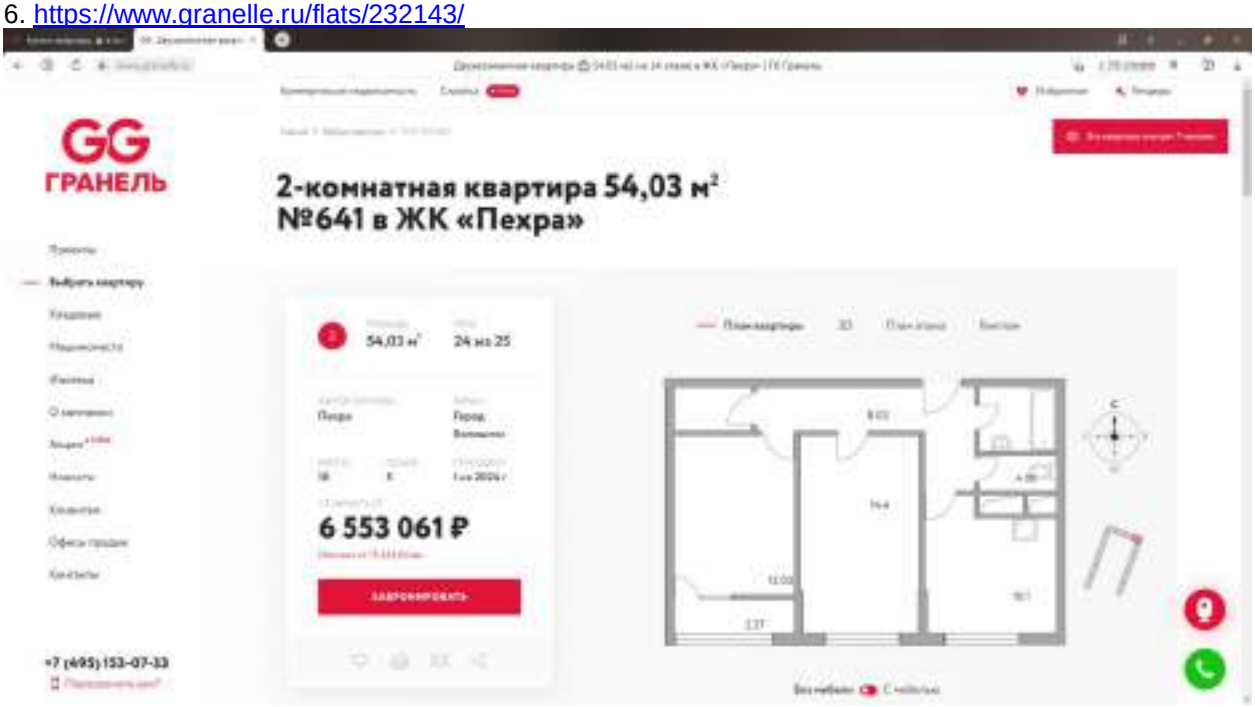
4. https://www.granelle.ru/flats/232804/



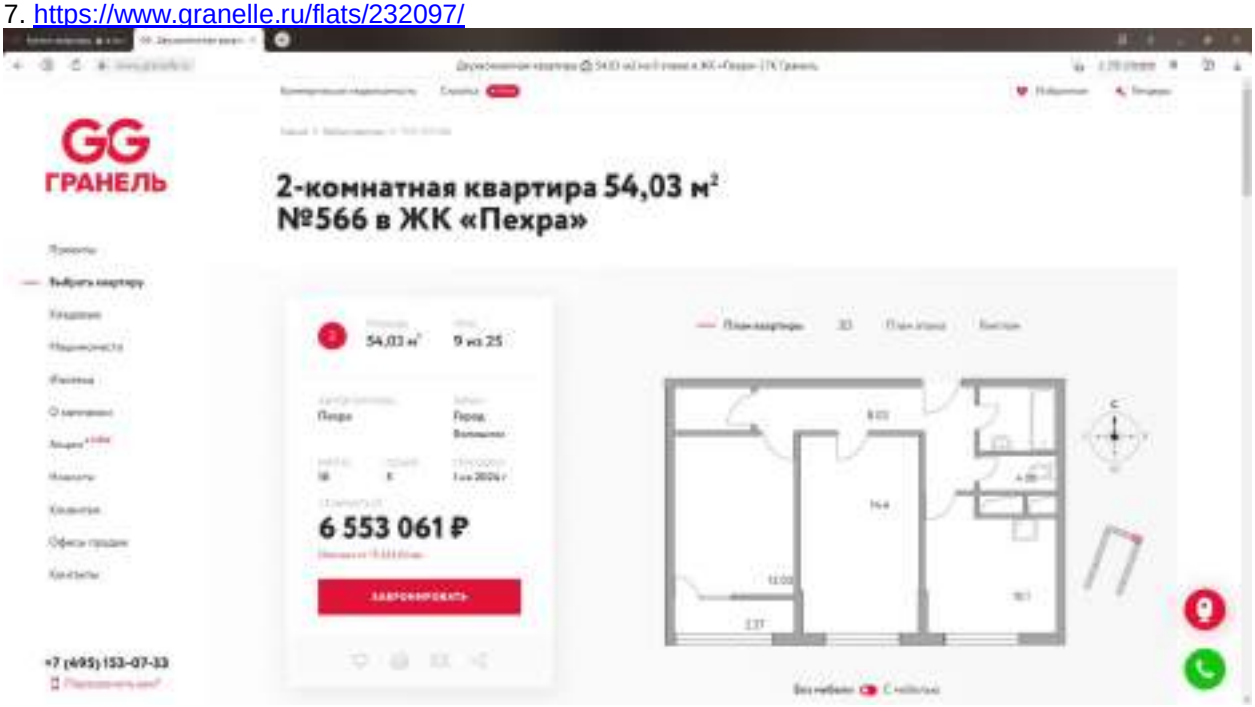
5. https://www.granelle.ru/flats/232721/



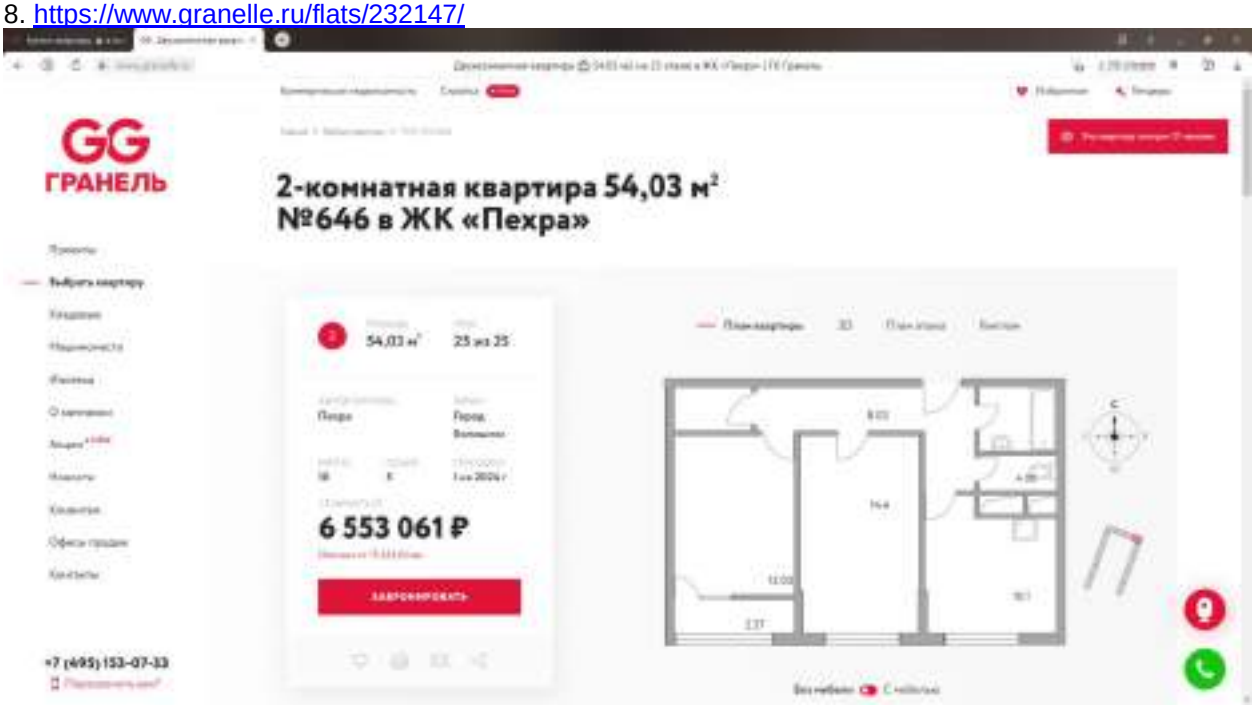
6. https://www.granelle.ru/flats/232143/



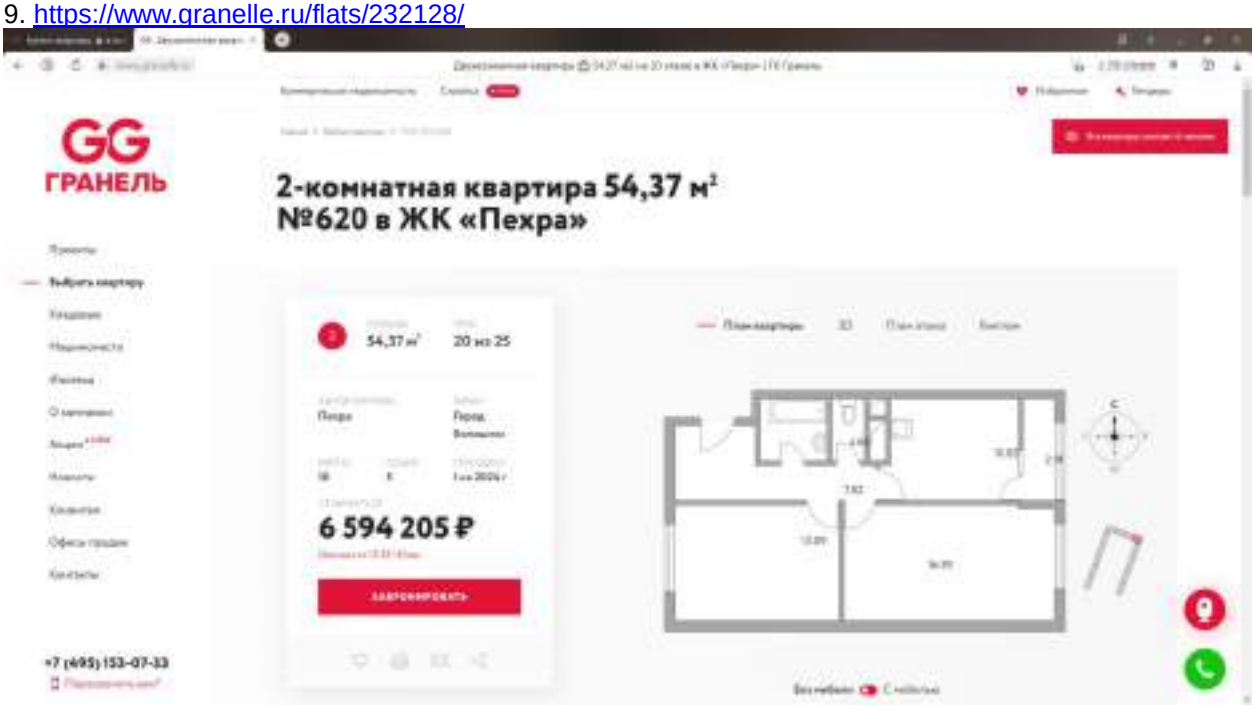
7. https://www.granelle.ru/flats/232097/



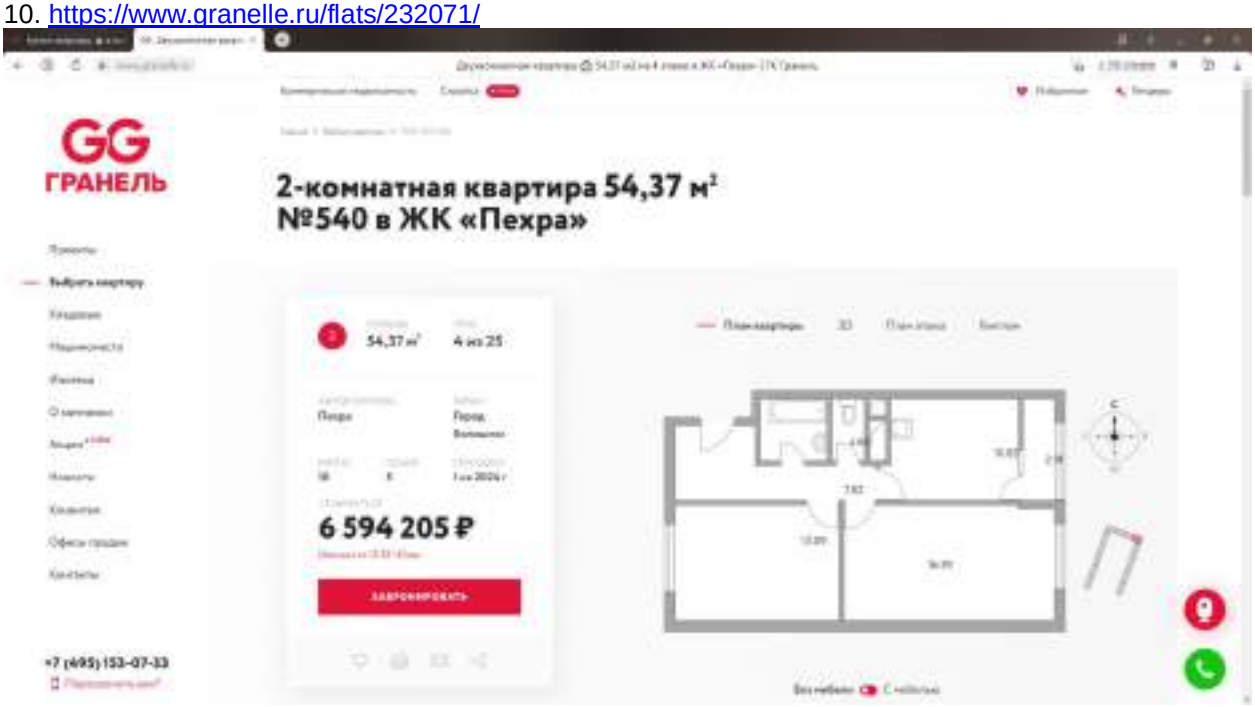
8. https://www.granelle.ru/flats/232147/



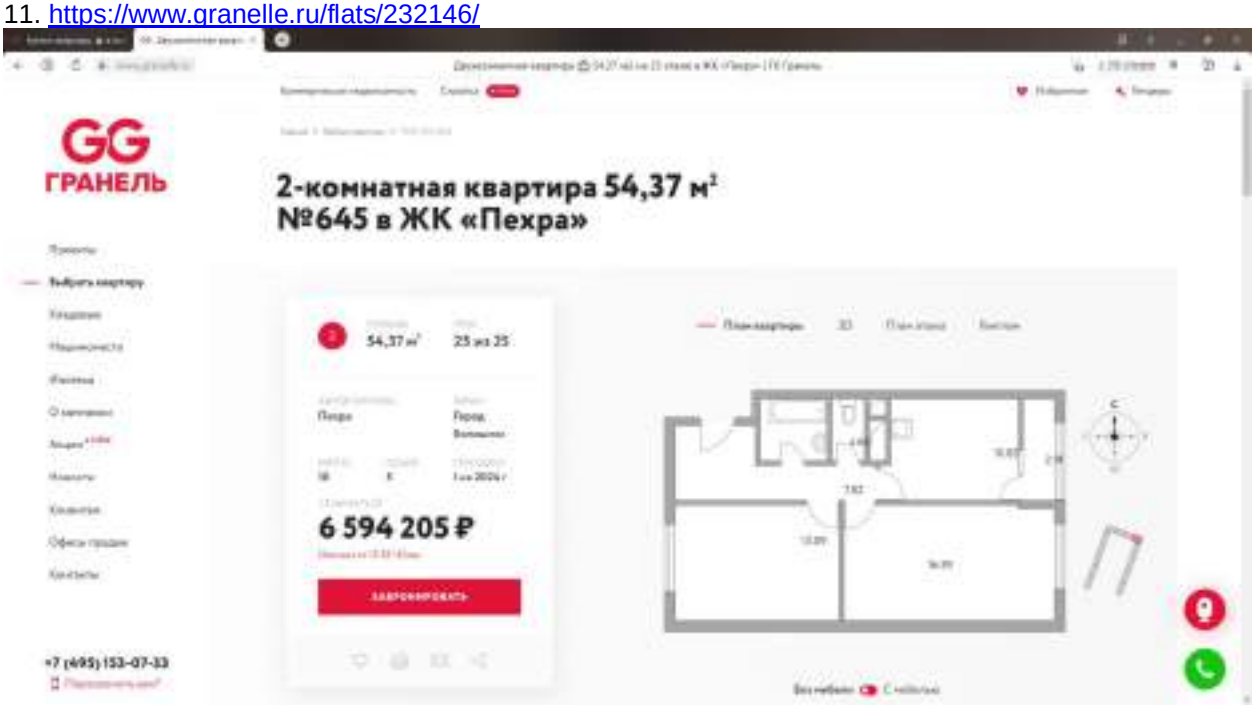
9. https://www.granelle.ru/flats/232128/



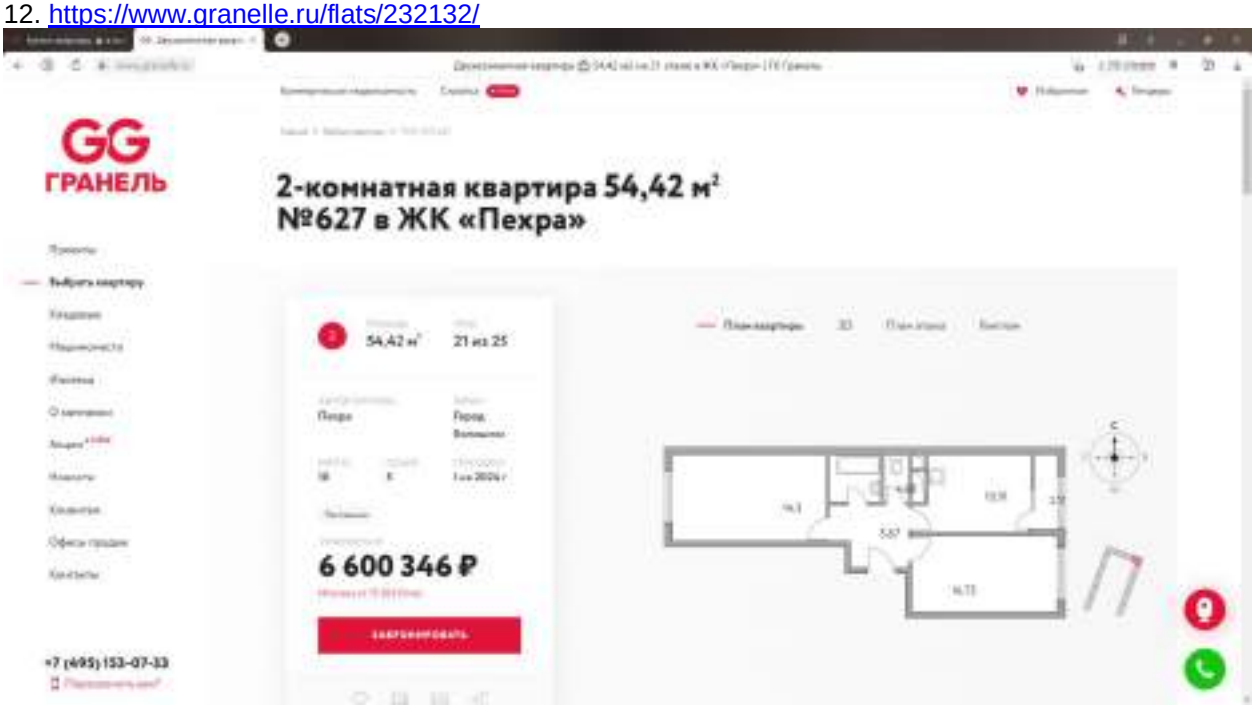
10. https://www.granelle.ru/flats/232071/



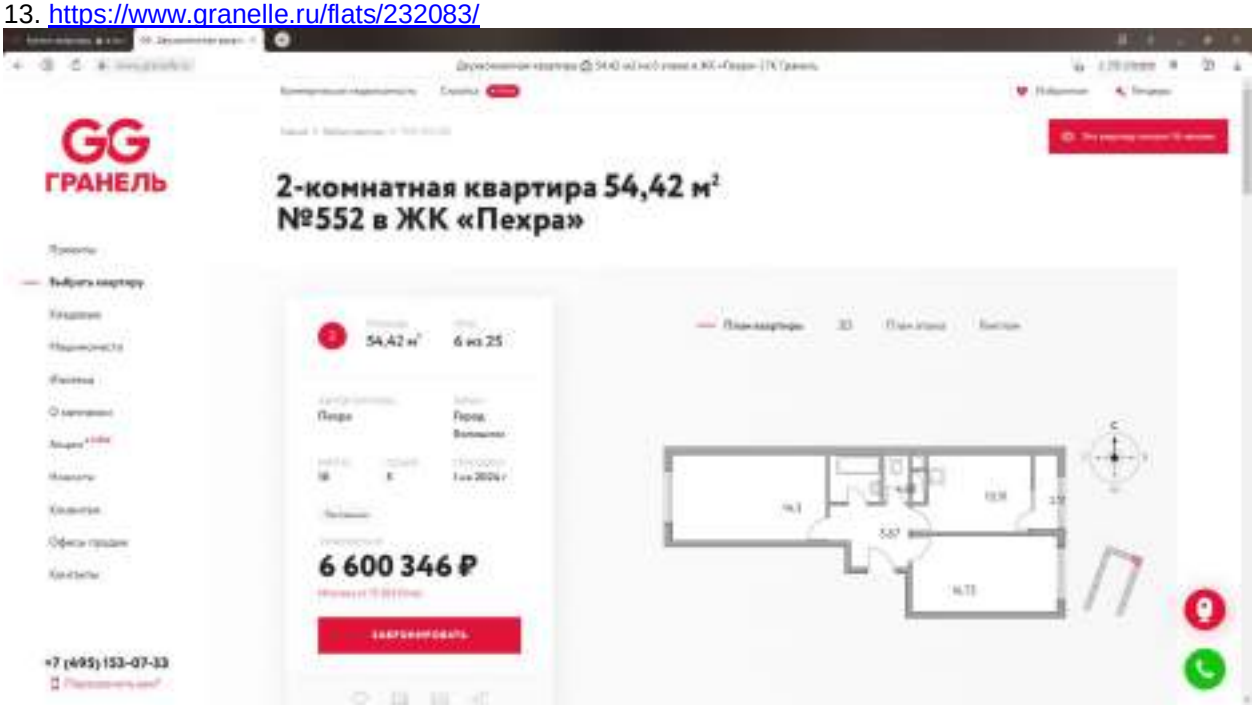
11. https://www.granelle.ru/flats/232146/



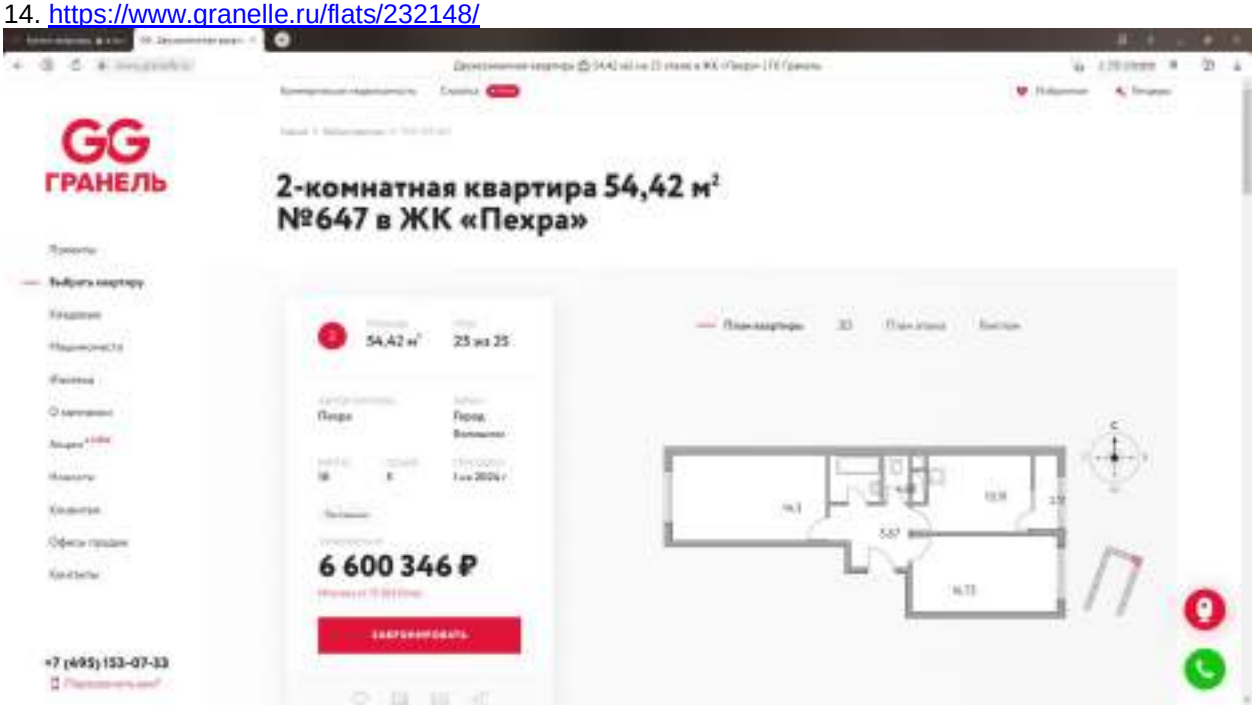
12. https://www.granelle.ru/flats/232132/



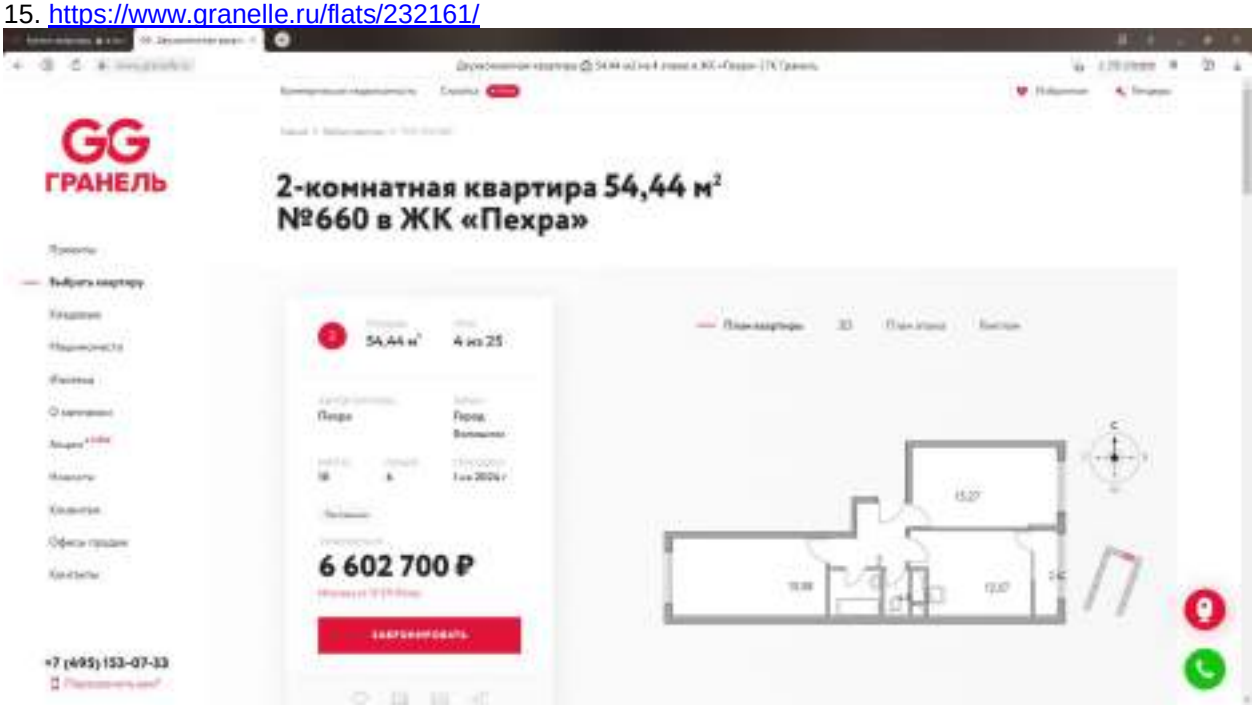
13. https://www.granelle.ru/flats/232083/



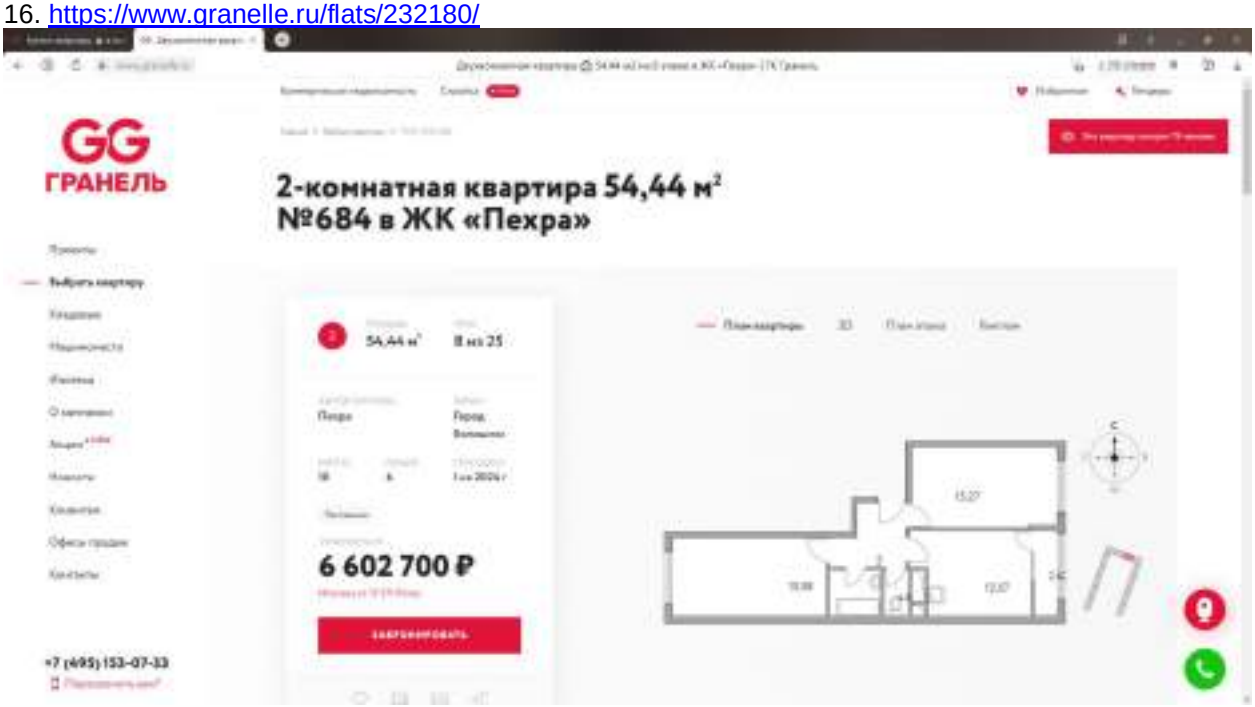
14. https://www.granelle.ru/flats/232148/



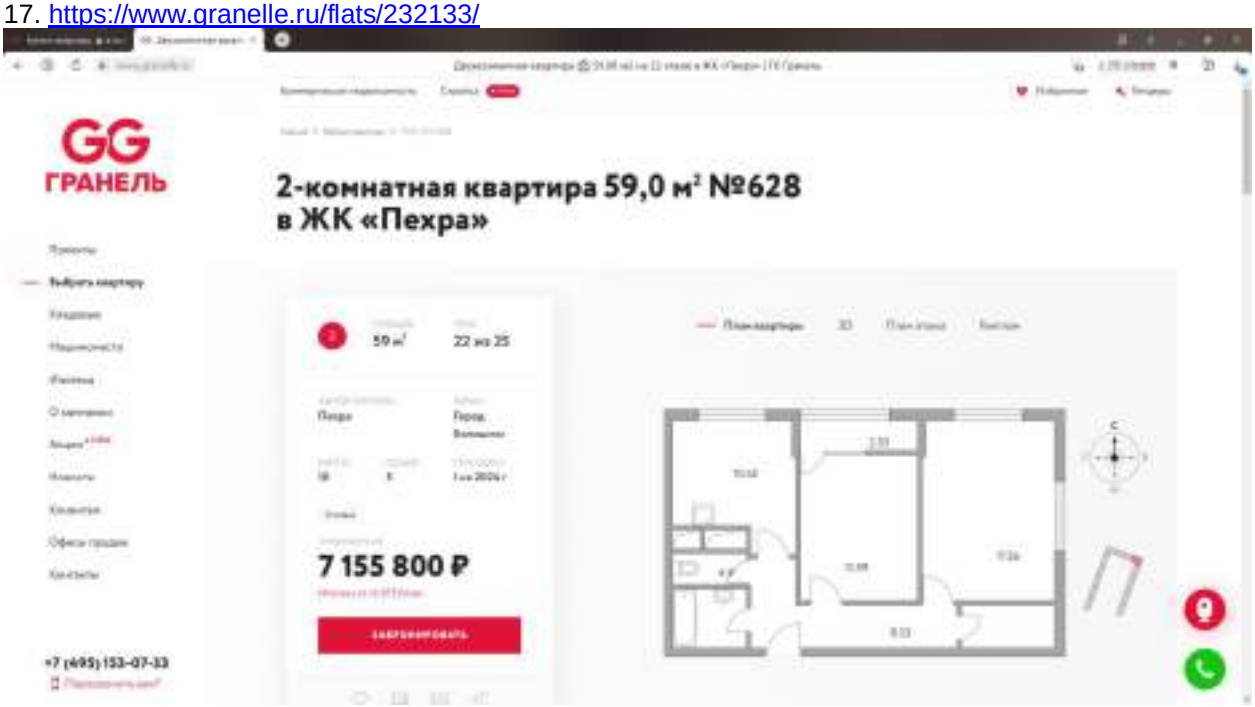
15. https://www.granelle.ru/flats/232161/



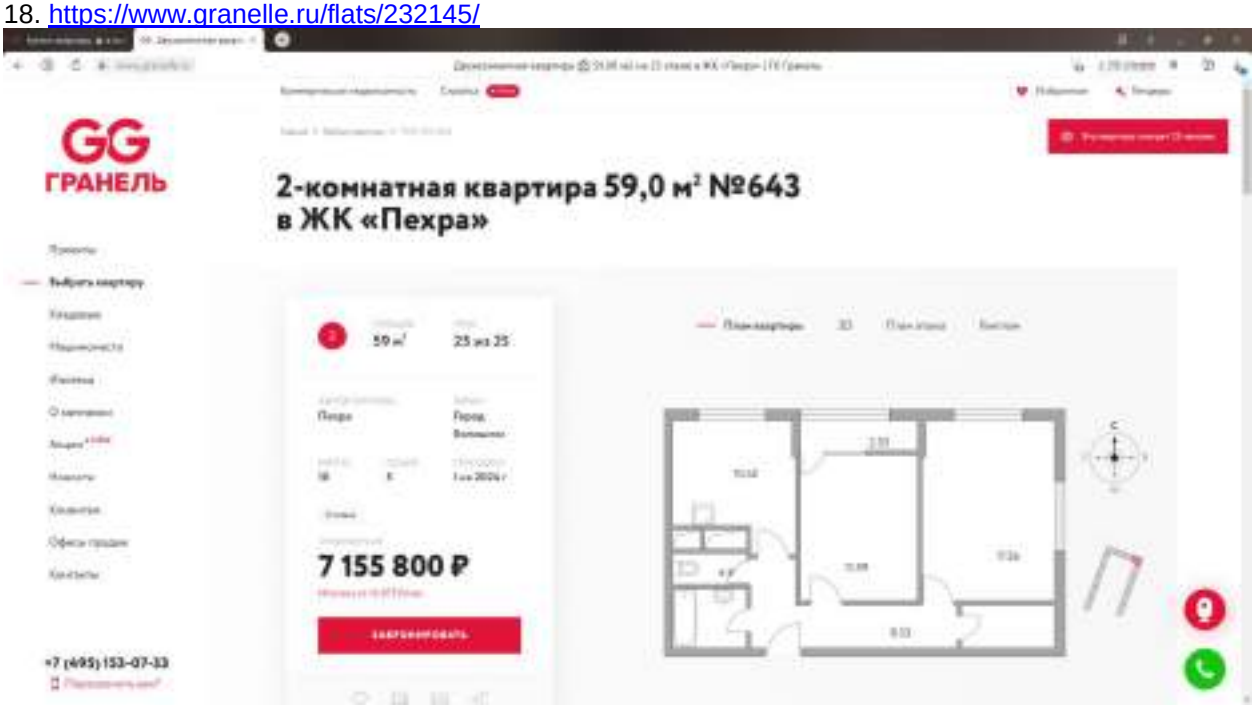
16. https://www.granelle.ru/flats/232180/



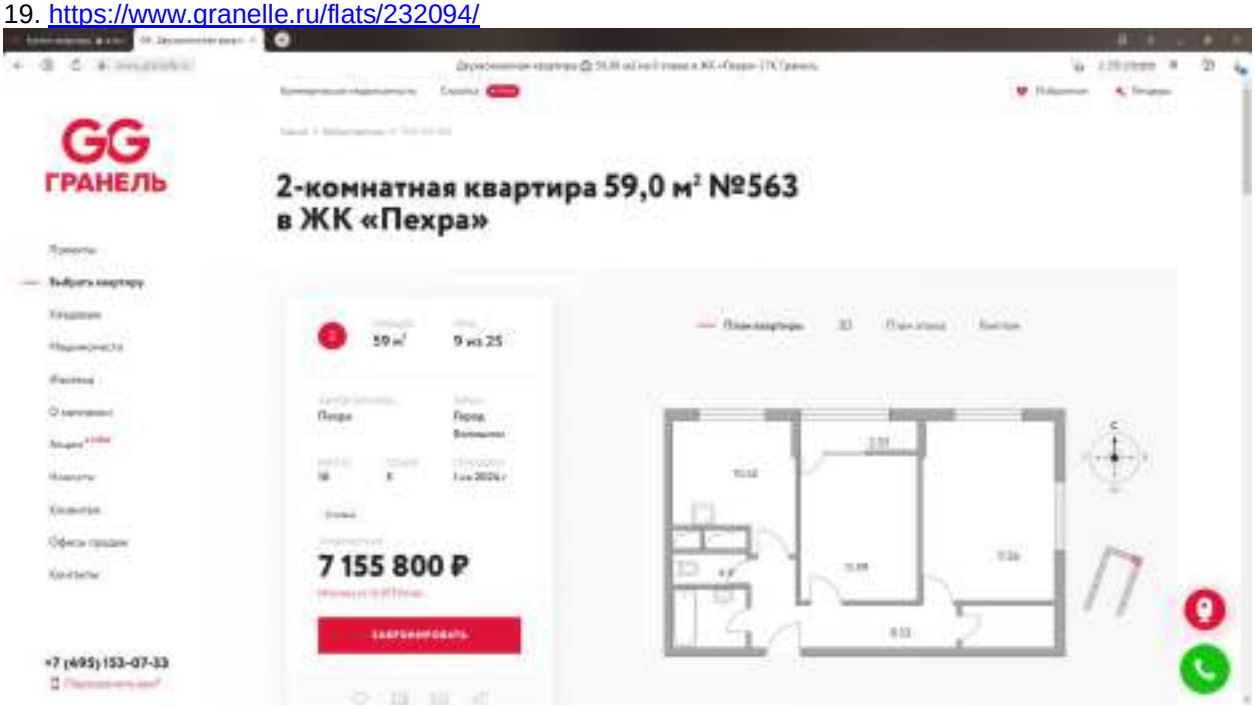
17. https://www.granelle.ru/flats/232133/



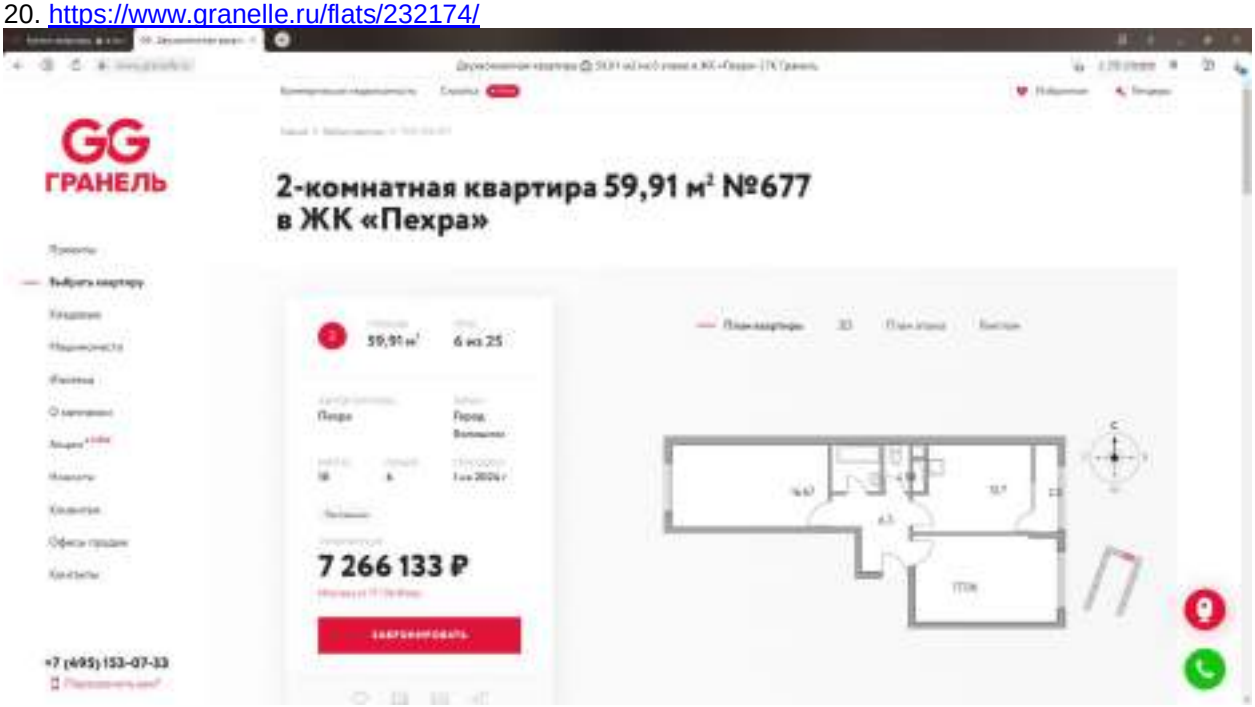
18. https://www.granelle.ru/flats/232145/



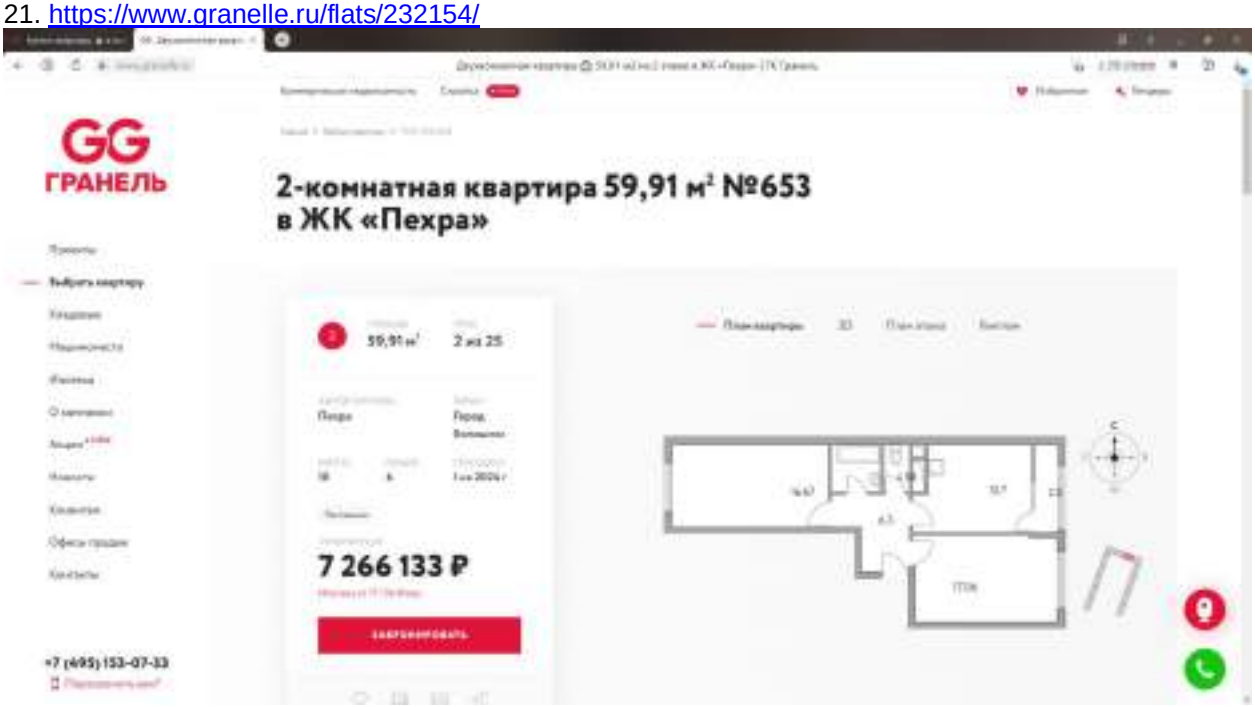
19. https://www.granelle.ru/flats/232094/



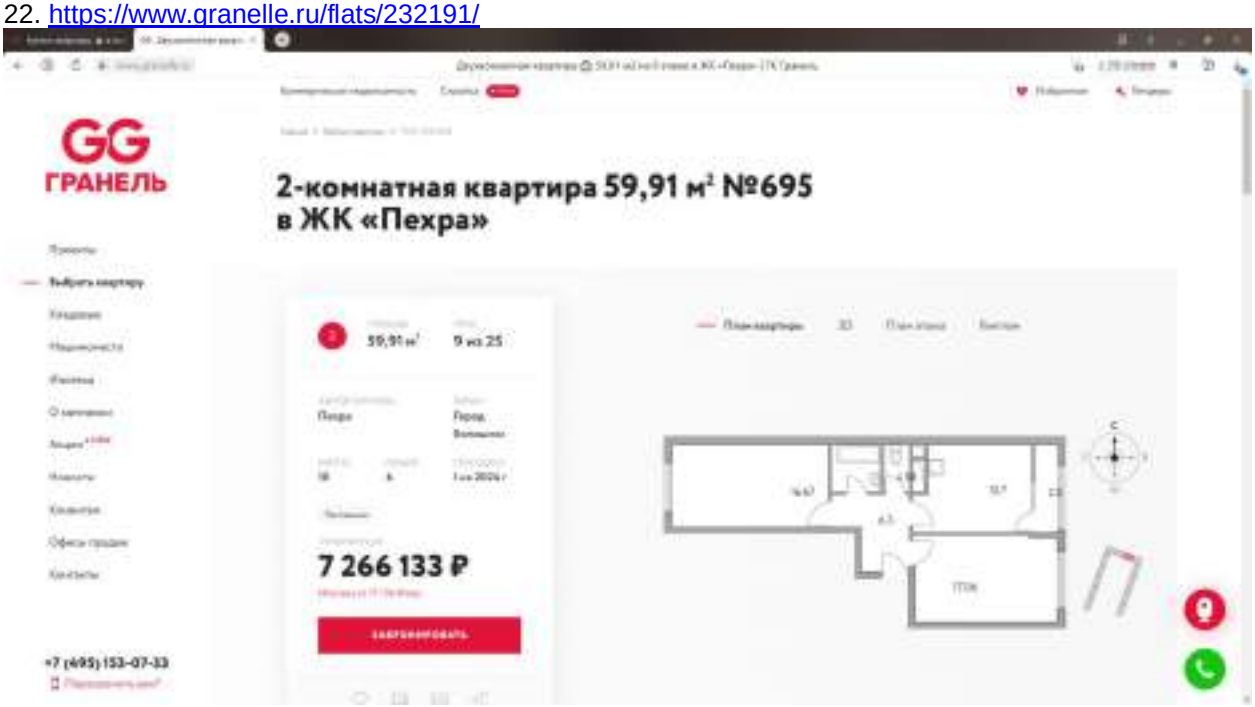
20. https://www.granelle.ru/flats/232174/



21. https://www.granelle.ru/flats/232154/



22. https://www.granelle.ru/flats/232191/



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

ДОГОВОР № ПЕХ-К11-К-С/Х
об участии в долевом строительстве жилого дома

г. Москва «09» ноября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» ОГРН 1185029018030, ИНН/КПП 5018195425/501801001, в лице Алуашева Дмитрия Михайловича, действующего на основании доверенности, удостоверенной Якубовой Татьяной Олеговной, нотариусом города Москвы, 01 июня 2020 года по реестру N 77/2171-н/77-2020-2-234, 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 № 21-000-1-00300 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ) **ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) **под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а раздельно «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

Глава 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1 Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующие значения:

–**Объект** – комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 26. 9-й пусковой комплекс. Жилой дом № 11, количество этажей – 26, общая площадь – 58 517,49 кв.м., площадь земельного участка 34 695,00 кв.м., кадастровый номер 50:15:0040902:303, материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – С, сейсмостойкость – 5 и менее баллов, расположенный по адресу: **Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, ул. Трубецкая.**

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

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

–**Площадь Квартиры** – площадь всех помещений Квартиры, в том числе жилая площадь, площадь балконов, лоджий, веранд и террас с применением коэффициента 1,0 (для холодных лоджий, для холодных балконов);

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

–**Окончательная площадь Квартиры** – Площадь Квартиры, уточненная после натурных

обмеров органами технической инвентаризации и ввода Объекта в эксплуатацию;

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

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

Глава 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и с привлечением других лиц, построить Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – **Квартиры в количестве 114 (Сто четырнадцать) штук, площадью квартир 4169,85 (Четыре тысячи сто шестьдесят девять целых восемьдесят пять сотых) кв.м.**, расположенные в Объекте (далее по тексту – Квартиры), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиры, при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Перечень Квартир указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

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

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

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

Стороны пришли к соглашению не признавать 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.

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 подлежит, однако находит свое отражение в техническом плане Объекта, изготовленном в соответствии с законодательством.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Объекта в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме фактической жилой и вспомогательной площадей Объекта без учета балконов, лоджий и террас в органе регистрации прав, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного Договором.

2.5 До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, в том числе сведения о способе обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору.

Застройщиком по настоящему Договору не осуществляются строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности, на которые подлежит передаче в общую долевую собственность Участнику долевого строительства, либо на безвозмездной основе в государственную или муниципальную собственность.

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

руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника долевого строительства заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой;

3.8.7. Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть потребовано в принудительном порядке;

3.8.8. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора, в споре и под арестом не состоит.

3.9. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем фактом, что при строительстве Объекта допускается привлечение Застройщиком средств целевого кредита, предоставляемых ПАО Сбербанк, а также допускается залог (ипотека) прав Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, в пользу ПАО Сбербанк на основании договора об ипотеке.

Глава 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Квартиры).

Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, расходы за услуги органов БТИ, расходы по постановке Квартир на кадастровый учет, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Квартир средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Квартир и общего имущества Жилого Дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Квартир, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого Дома и Квартир, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого Дома и Квартир и обеспечением функционирования Объекта и Квартир в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию.

4.2. Цена настоящего Договора составляет **575 286 500,00 (Триста семьдесят пять миллионов двести восемьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей РФ 00 копеек** за Объект долевого строительства (Квартиру).

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

Глава 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк, на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства.

Эскроу-агент/ Аккредитив – ПАО Сбербанк (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес : 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, корреспондентский счет № 30101810400000000225 в ОПЕРУ МГТУ Банка России, Счет МФР 30301810100006803800 МБ в ПАО «Сбербанк», БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Бенефициар – Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гравель Гарден», место нахождения: 143065, Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 79, корп. 4, пом./ком. 7/17. Почтовый адрес (для направления корреспонденций: город Москва, улица Тверская, д. 22/2, к.1 БЦ «Чайка Плаза», ОГРН

2.6. Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Объекта долевого строительства и соответствии с Планом создаваемого объекта, представленного 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 в соответствующими государственными органами и организациями, если изменения, произведенные без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Глава 3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями).

3.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

3.3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.4. Договор аренды земельного участка № А/13/82 от 18 декабря 2013 г., номер и дата государственной регистрации 50-50-15/061/2014-115 от 27.06.2014 г., в редакции Дополнительного соглашения № 4 от 06.11.2018 г., зарегистрированного 16.11.2018 г., номер регистрации 50:15:0040902:305-50/015/2018-6, в редакции Дополнительного соглашения № 7 от 11.12.2020 г., зарегистрированного 26.01.2021 г., номер регистрации 50:15: 0040902:305-50/110/2021-9.

3.5. Разрешение на строительство № RU50-15-13365-2019, выдано 24.06.2019 г. Министерством жилищной политики Московской области.

3.6. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3.7. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте **наш.дом.рф**.

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

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

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

3.8.3. Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

3.8.4. Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

3.8.5. Участники долевого строительства заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Квартир для личного (индивидуального или семейного) использования;

3.8.6. Участник долевого строительства не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или

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

5.2. В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств на эскроу счет до даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав, Участник долевого строительства обязуется в полном объеме возместить Застройщику убытки, если возникновение таких убытков возникло вследствие ранней оплаты Цены настоящего Договора и повлекло за собой нарушение положений действующего законодательства, ответственность за которое предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Глава 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Участник Долевого строительства обязан:

6.1.1. Осуществить оплату Цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.1.2. Принять от Застройщика Квартиру, указанную в настоящем Договоре, по Передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента его извещения о завершении строительства.

6.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилые помещения и коммунальные услуги с момента принятия им Квартир по Передаточному акту. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Квартир, за период с момента подписания Передаточного акта Квартир, либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на Участника долевого строительства в зависимости от того какая из дат наступит раньше.

6.1.4. Нести в полном объеме все возложенные на него в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с регистрацией Договора об участии в долевом строительстве, государственной регистрацией права собственности, в Органе регистрации прав.

6.1.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиру, без согласования с Застройщиком, не производить в ней какие-либо работы по перепланировке/переустройству помещений. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте долевого строительства до его оформления в собственность Участника долевого строительства могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

6.1.6. Незамедлительно письменно заказным письмом с уведомлением известить Застройщика по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса и персональных данных несет Участник долевого строительства.

6.1.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Объект эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Объекта, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Объекта. Согласовывать с такой организацией замену входных дверей и оконных конструкций.

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

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте.

6.1.8. Подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Орган регистрации прав в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты постановки Объекта на кадастровый учет.

6.2. Застройщик обязан:

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

11890940818030, ИНН/КПП 5018/995423/503801001, расчетный счет 40702810938000231870 в ПАО Сбербанк БИК 044525225 к/с 30101810400000000225.

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма равна Цене настоящего Договора.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Срок условного депонирования до 30 сентября 2023 года включительно. Срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.2. Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику не позднее пяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

5.3. Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее – Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

– Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора.

5.3.1. В случае, если на дату исполнения Застройщиком п.5.2 настоящего Договора, Участником долевого строительства не в полном объеме исполнено обязательство по оплате Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства вносит оставшуюся денежную сумму в сроки, предусмотренные условиями настоящего Договора по реквизитам, указанным в главе 19 настоящего Договора.

5.3.2. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.4. Участник долевого строительства в срок до 30 сентября 2022 года обязан осуществить оплату цены Договора, указанную в п. 4.2. настоящего Договора, путем внесения денежных средств в размере **375 286 500,00 (Триста семьдесят пять миллионов двести восемьсот шесть тысяч пятьсот) рублей РФ 00 копеек** на счет эскроу.

5.5. Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Органом регистрации прав, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с условиями настоящего Договора, а при использовании Застройщиком п.5.2. настоящего Договора – с момента поступления денежных средств по реквизитам, указанным в п.5.3.1 настоящего Договора.

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

эксплуатацию Объекта), как зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства.

8.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором о готовности Квартир к передаче обязан приступить к их приемке в течение 10 (Десяти) календарных 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, либо при неполучении по истечении 5 (пяти) календарных дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт по истечении 7 (Семи) календарных дней с даты наступления одного из указанных событий.

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

8.6. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта о передаче Квартиры, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие качества Квартир требованиям технических регламентов, проектной документации, описываются существенные недостатки, приводящие к ухудшению качества Квартир и которые делают Квартиры непригодными для предусмотренного Договором использования, и отказаться от подписания Передаточного акта о передаче Квартир до исполнения Застройщиком следующих обязанностей (по выбору Участника долевого строительства):

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не менее 60 (шестидесяти) календарных дней;
- соразмерного уменьшения Цены настоящего Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пеню) в размере 0,1 % от Цены Объекта долевого строительства за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартир по Передаточному акту.

Глава 9. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА

9.1. Расторжение или изменение настоящего Договора оформляется Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 9.2. настоящего Договора.

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном № 214-ФЗ и настоящим Договором. В таком случае, если иное не предусмотрено законом, настоящий Договор считается расторгнутым/измененным со дня получения другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения или вручено вдочную (курьерою) под подпись другой Стороны.

9.3. Застройщик вправе **при наступлении указанных ниже условий** в любое время отказаться от Договора (исполнения Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно) в течение срока действия Договора) в части еще не оплаченных Участником долевого строительства Квартир, с уплатой Участнику долевого строительства штрафа, который определяется как превышение средней

6.2.2. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

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

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

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

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. Без согласия Участника долевого строительства комплектовать Квартиры строительными материалами в количестве и объеме, определяемом Застройщиком, которые не были в употреблении и являются приемлемыми для проведения отделочных работ в Квартирах.

6.3.2. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки его на государственный кадастровый учет Застройщик согласно ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и передаточного акта.

Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ

7.1 Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства **не позднее 30 июня 2023 года.**

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

7.3. В случае если передача Квартир не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик, не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

Глава 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и готовности Квартир к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартир и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в гл. 19 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства согласен, что с даты отправки такого уведомления обязательства Застройщика в указанной части считаются исполненными.

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

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

8.4. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в

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

цены квартир аналогичного типа (студия, однокомнатные, двухкомнатные и т.д.) над предусмотренной Договором ценой аналогичных Квартир, в части которых был заявлен отказ от Договора (исполнения Договора), уменьшенной на фактические расходы Застройщика на банковское финансирование полученных Застройщиком на оплату по Договору купли-продажи земельного участка, на котором строится Объект, денежных средств (5% от стоимости Квартир аналогичного типа по розничным договорам долевого участия) и на расходы Застройщика на рекламную компанию по реализации квартир (прав требования на квартиры) в Объекте, который Стороны определяют в размере 4,5% от стоимости квартир аналогичного типа по розничным договорам долевого участия. При этом, при расчете средней цены квартир Стороны учитывают исключительно данные в отношении Объекта, строящегося по настоящему Договору, а именно: стоимость 1 кв.м. квартир аналогичного типа по розничным договорам долевого участия (т.е. заключенных с физическими лицами и не ипотечных), заключенных Застройщиком в календарный месяц, предыдущий месяцу даты расторжения (прекращения) Договора.

Стороны признают, что указанный в настоящем пункте Договора штраф покрывает убытки Участника долевого строительства, возникшие в связи с расторжением/изменением Договора.

Вышеуказанное право Застройщика на отказ от Договора (исполнения Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно в течение срока действия Договора) может быть реализовано при условии одновременного наличия следующих условий:

- указанный выше расчет средней цены квартир аналогичного типа согласован Сторонами;

- (учитывая, что: Стороны Договора являются также сторонами Договора купли-продажи земельного участка, на котором строится Объект (далее – земельный участок), в соответствии с которым Застройщик является покупателем, а Участник долевого строительства – продавцом земельного участка, между Сторонами помимо настоящего Договора заключено еще 4 (четыре) договора участия в долевом строительстве жилых домов на земельном участке (далее в настоящем пункте именуемые совместно с настоящим Договором – договоры участия в долевом строительстве) с условиями, аналогичными п.9.3 настоящего Договора) земельный участок, на котором строится Объект, оплачен в размере не менее чем общая стоимость (права требования) Объектов долевого строительства, в отношении которых настоящий Договор расторгается на основании соответствующего уведомления Застройщика об отказе от Договора, и общей стоимости объектов долевого строительства, которые перестали быть предметом заключенных между Сторонами договоров об участии в долевом строительстве в результате аналогичного отказа Застройщика полностью или в части от указанных договоров об участии в долевом строительстве.

Глава 10. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

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

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

10.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

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

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию квартиры (в случае, если ее установка предусмотрена условиями договора): двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, будет равняться 1 (одному) году.

10.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их

устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть установлен менее 60 (шестидесяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

10.5. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

10.6. Участник долевого строительства обязуется письменно согласовывать с организацией, осуществляющей функции управления жилым домом, замену входных дверей в оконных конструкций, а также монтирование каких-либо приборов и установок (спутниковых антенн, кондиционеров и т.п.), влияющих на внешний облик фасада жилого дома.

10.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований в процессе эксплуатации Объектов долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объектов долевого строительства, либо вследствие ремонта Объектов долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 10.3. Договора, не действует в отношении Объекта долевого строительства.

10.8. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Глава 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Участник долевого строительства не вправе устанавливать наружные блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта долевого строительства, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере – 5 (пять) % от Цены настоящего Договора.

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

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

Глава 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

Глава 15. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС -МАЖОР)

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

15.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

15.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

Глава 16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

16.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

16.2. Действие настоящего Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон.

Глава 17. КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ

17.1. Вся официальная корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора и направляемая любым способом, предусмотренным Договором, должна быть подписана уполномоченным лицом с проставлением печати организации. Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственными за 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 по 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 отправления или отказа от его получения.

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

17.5. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы,

12.2. Участник долевого строительства обязан письменно, до заключения договора уступки прав требования, согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застройщиком и Эскроу-агентом.

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

12.4. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 2.1. Договора) не допускается.

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

12.6. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора уступки после даты передачи, указанной в настоящем Договоре и (или) направления в адрес Застройщика информации, указанной в п.12.5 настоящего Договора после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, новому участнику не подлежит передаче право (требование) на взыскание неустойки (штрафа) за просрочку передачи объекта долевого строительства.

12.7. В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав требования в соответствии с условиями настоящего Договора и/или непредставлении Застройщику информации (части информации), указанной в п.12.5. настоящего Договора, Застройщик считается исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства информации о которой была известна Застройщику на дату составления Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

12.8. С момента перехода прав требований по Договору одновременно переходит все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

Глава 13. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

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

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Квартир.

Глава 14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА, ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

14.1. Договор, соглашения к договору и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации Органом регистрации прав.

14.2. В результате надлежащего исполнения настоящего Договора, на основании действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникает право собственности на Объект долевого строительства.

14.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на 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.

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

изменения, адрес местонахождения, иных реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства или на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу www.granelle.ru и в том числе путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующих изменениях размещения Застройщиком в день размещения Застройщиком изменений Проектной декларации или иной информации об изменении реквизитов в Единой информационной системе жилищного строительства. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

17.6. В случае государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с п. 6.3.2 Договора и ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик вправе направить Участнику долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства на адрес электронной почты, указанный в главе 19 Договора.

Глава 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным для Сторон. Если Стороны не достигнут согласия в течение месяца с момента получения Стороной письменной претензии, другая Сторона может обратиться в суд по месту заключения или исполнения договора - город Москва, Московская область.

18.2. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

18.3. Все изменения настоящего Договора Участнику долевого строительства дополнения и изменения оформляются письменно.

18.4. Структура Договора, а также наименования его разделов приведены Сторонами в Договоре для удобства его применения и не влияют на правила толкования его содержания.

18.5. Настоящим Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что не имеет неисполненных обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

18.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресурс Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 24 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Участники коллективных сделок (требований об уплате или возмещении убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов), возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами доверительного инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

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 Квартиры»;
- Приложение № 3 «Комплектация Квартиры».

Глава 19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «СЗ «Гранель Гатчина»
ОГРН 1185029018038
ИНН/КПП 5018195423/501801001
Местонахождение: 141065, Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 79, корп. 4, помещение 7/17
Почтовый адрес (для направления корреспонденций): город Москва, улица Тверская, д. 22/2, э. 1 ЕП, «Чайка Плаза»
р/с 40702810938000213870
в ПАО Сбербанк БИК 044525225
к/с 30101810400000000225
www.granelle.ru

Генеральный директор
_____ / Мартин Р.Ш.
м.п.

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»
ОГРН 1097746714317
ИНН/КПП 7718784153/772301001
Местонахождение: 115432, г. Москва, Проектируемый 4062-й проезд, д. 6, строение 1, комната 36
р/с 40701810600000015980 в Банк ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

_____ / Адуева Д.М./
м.п.

Приложение № 1 «Перечень Квартир»
к Договору № ПЕХ-К11-К-С/Х об участии в
долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

ПЕРЕЧЕНЬ КВАРТИР

Вход	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь квартиры, (кв.м.)	Стоимость (руб.)
1	1 (Один)	2 (второй)	Квартира №7	1	33,75	3 035 700,00
2	1 (Один)	9 (девятый)	Квартира №75	1	33,75	3 035 700,00
3	1 (Один)	9 (девятый)	Квартира №80	1	21,44	1 929 600,00
4	1 (Один)	9 (девятый)	Квартира №82	1	32,87	2 998 700,00
5	1 (Один)	9 (девятый)	Квартира №83	1	31,77	2 890 800,00
6	1 (Один)	9 (девятый)	Квартира №84	1	33,75	3 035 700,00
7	1 (Один)	9 (девятый)	Квартира №85	1	33,75	3 035 700,00
8	1 (Один)	9 (девятый)	Квартира №88	1	31,05	2 794 560,00
9	1 (Один)	10 (десятый)	Квартира №91	1	21,44	1 929 600,00
10	1 (Один)	11 (одиннадцатый)	Квартира №102	1	21,44	1 929 600,00
11	1 (Один)	12 (двенадцатый)	Квартира №115	1	21,44	1 929 600,00
12	1 (Один)	12 (двенадцатый)	Квартира №118	1	32,87	2 998 700,00
13	1 (Один)	12 (двенадцатый)	Квартира №121	1	31,05	2 794 560,00
14	3 (Три)	6 (шестой)	Квартира №363	1	37,29	3 356 100,00
15	3 (Три)	9 (девятый)	Квартира №390	1	37,29	3 356 100,00
16	3 (Три)	9 (девятый)	Квартира №392	1	32,32	2 908 800,00
17	3 (Три)	9 (девятый)	Квартира №393	1	32,59	2 933 100,00
18	3 (Три)	9 (девятый)	Квартира №394	1	32,59	2 933 100,00
19	3 (Три)	9 (девятый)	Квартира №398	1	31,04	2 793 600,00
20	3 (Три)	12 (двенадцатый)	Квартира №417	1	37,29	3 356 100,00
21	3 (Три)	12 (двенадцатый)	Квартира №420	1	32,59	2 933 100,00
22	3 (Три)	12 (двенадцатый)	Квартира №421	1	32,59	2 933 100,00
23	3 (Три)	12 (двенадцатый)	Квартира №422	1	32,49	2 924 100,00
24	3 (Три)	12 (двенадцатый)	Квартира №425	1	31,04	2 793 600,00
25	5 (Пять)	3 (третий)	Квартира №465	1	26,47	2 382 300,00
26	5 (Пять)	5 (пятый)	Квартира №510	1	23,46	2 111 400,00
27	5 (Пять)	5 (пятый)	Квартира №519	1	23,46	2 111 400,00
28	5 (Пять)	6 (шестой)	Квартира №522	1	23,46	2 111 400,00
29	5 (Пять)	6 (шестой)	Квартира №525	1	23,46	2 111 400,00
30	5 (Пять)	7 (седьмой)	Квартира №528	1	23,46	2 111 400,00
31	5 (Пять)	7 (седьмой)	Квартира №531	1	23,46	2 111 400,00
32	5 (Пять)	8 (восьмой)	Квартира №534	1	23,46	2 111 400,00
33	5 (Пять)	8 (восьмой)	Квартира №537	1	23,46	2 111 400,00
34	5 (Пять)	9 (девятый)	Квартира №540	1	23,46	2 111 400,00
35	5 (Пять)	11 (одиннадцатый)	Квартира №552	1	23,46	2 111 400,00
36	5 (Пять)	15 (пятнадцатый)	Квартира №564	1	23,46	2 111 400,00
37	5 (Пять)	15 (пятнадцатый)	Квартира №567	1	23,46	2 111 400,00
38	5 (Пять)	14 (четырнадцатый)	Квартира №570	1	23,46	2 111 400,00
39	5 (Пять)	14 (четырнадцатый)	Квартира №572	1	26,47	2 382 300,00
40	5 (Пять)	14 (четырнадцатый)	Квартира №573	1	23,46	2 111 400,00
41	5 (Пять)	15 (пятнадцатый)	Квартира №576	1	23,46	2 111 400,00
42	5 (Пять)	15 (пятнадцатый)	Квартира №577	1	26,47	2 382 300,00
43	5 (Пять)	15 (пятнадцатый)	Квартира №578	1	26,47	2 382 300,00
44	5 (Пять)	15 (пятнадцатый)	Квартира №579	1	23,46	2 111 400,00
45	5 (Пять)	16 (шестнадцатый)	Квартира №582	1	23,46	2 111 400,00
46	5 (Пять)	16 (шестнадцатый)	Квартира №583	1	26,47	2 382 300,00
47	5 (Пять)	16 (шестнадцатый)	Квартира №584	1	26,47	2 382 300,00
48	5 (Пять)	16 (шестнадцатый)	Квартира №585	1	23,46	2 111 400,00
49	5 (Пять)	20 (двадцатый)	Квартира №706	1	23,46	2 111 400,00
50	5 (Пять)	21 (Двадцать первый)	Квартира №711	2	54,45	4 900 500,00

51	5 (Пять)	21 (Двадцать первый)	Квартира №710	2	54,45	4 900 500,00
52	5 (Пять)	22 (Двадцать второй)	Квартира №717	2	54,45	4 900 500,00
53	5 (Пять)	22 (Двадцать второй)	Квартира №722	2	54,45	4 900 500,00
54	5 (Пять)	23 (Двадцать третий)	Квартира №723	2	54,45	4 900 500,00
55	5 (Пять)	24 (Двадцать четвертый)	Квартира №732	1	26,47	2 382 300,00
56	5 (Пять)	25 (Двадцать пятый)	Квартира №737	1	26,47	2 382 300,00
57	5 (Пять)	25 (Двадцать пятый)	Квартира №738	1	26,47	2 382 300,00
58	6 (Шесть)	3 (третий)	Квартира №748	1	40,14	3 612 600,00
59	6 (Шесть)	4 (четвертый)	Квартира №754	1	40,14	3 612 600,00
60	6 (Шесть)	4 (четвертый)	Квартира №758	2	53,99	4 823 100,00
61	6 (Шесть)	5 (пятый)	Квартира №760	1	40,14	3 612 600,00
62	6 (Шесть)	5 (пятый)	Квартира №764	2	53,99	4 823 100,00
63	6 (Шесть)	6 (шестой)	Квартира №766	1	40,14	3 612 600,00
64	6 (Шесть)	6 (шестой)	Квартира №770	2	53,99	4 823 100,00
65	6 (Шесть)	7 (седьмой)	Квартира №772	1	40,14	3 612 600,00
66	6 (Шесть)	7 (седьмой)	Квартира №776	2	53,99	4 823 100,00
67	6 (Шесть)	8 (восьмой)	Квартира №778	1	40,14	3 612 600,00
68	6 (Шесть)	8 (восьмой)	Квартира №782	2	53,99	4 823 100,00
69	6 (Шесть)	9 (девятый)	Квартира №784	1	40,14	3 612 600,00
70	6 (Шесть)	9 (девятый)	Квартира №788	2	53,99	4 823 100,00
71	6 (Шесть)	10 (десятый)	Квартира №794	2	53,99	4 823 100,00
72	6 (Шесть)	11 (одиннадцатый)	Квартира №800	2	53,99	4 823 100,00
73	6 (Шесть)	12 (двенадцатый)	Квартира №806	2	53,99	4 823 100,00
74	6 (Шесть)	13 (тринадцатый)	Квартира №808	1	40,14	3 612 600,00
75	6 (Шесть)	13 (тринадцатый)	Квартира №812	2	53,99	4 823 100,00
76	6 (Шесть)	14 (четырнадцатый)	Квартира №814	1	40,14	3 612 600,00
77	6 (Шесть)	15 (пятнадцатый)	Квартира №820	1	40,14	3 612 600,00
78	6 (Шесть)	16 (шестнадцатый)	Квартира №826	1	40,14	3 612 600,00
79	6 (Шесть)	17 (семнадцатый)	Квартира №832	1	40,14	3 612 600,00
80	6 (Шесть)	18 (восемнадцатый)	Квартира №838	1	40,14	3 612 600,00
81	6 (Шесть)	19 (девятнадцатый)	Квартира №844	1	40,14	3 612 600,00
82	6 (Шесть)	20 (двадцатый)	Квартира №850	1	40,14	3 612 600,00
83	6 (Шесть)	21 (Двадцать первый)	Квартира №855	2	56,57	5 091 300,00
84	6 (Шесть)	21 (Двадцать первый)	Квартира №856	1	40,14	3 612 600,00
85	6 (Шесть)	22 (Двадцать второй)	Квартира №861	2	56,57	5 091 300,00
86	6 (Шесть)	22 (Двадцать второй)	Квартира №862	1	40,14	3 612 600,00
87	6 (Шесть)	23 (Двадцать третий)	Квартира №867	2	56,57	5 091 300,00
88	6 (Шесть)	24 (Двадцать четвертый)	Квартира №873	2	56,57	5 091 300,00
89	6 (Шесть)	25 (Двадцать пятый)	Квартира №879	2	56,57	5 091 300,00
90	7 (Семь)	4 (четвертый)	Квартира №890	2	50,41	4 536 900,00
91	7 (Семь)	6 (шестой)	Квартира №912	2	50,41	4 536 900,00
92	7 (Семь)	6 (шестой)	Квартира №913	1	37,07	3 336 300,00
93	7 (Семь)	7 (седьмой)	Квартира №918	2	50,41	4 536 900,00
94	7 (Семь)	7 (седьмой)	Квартира №923	1	37,07	3 336 300,00
95	7 (Семь)	8 (восьмой)	Квартира №926	1	37,07	3 336 300,00
96	7 (Семь)	9 (девятый)	Квартира №932	1	37,07	3 336 300,00
97	7 (Семь)	10 (десятый)	Квартира №938	2	50,41	4 536 900,00
98	7 (Семь)	10 (десятый)	Квартира №939	1	37,07	3 336 300,00
99	7 (Семь)	11 (одиннадцатый)	Квартира №942	2	50,41	4 536 900,00
100	7 (Семь)	11 (одиннадцатый)	Квартира №944	1	37,07	3 336 300,00
101	7 (Семь)	12 (двенадцатый)	Квартира №948	2	50,41	4 536 900,00
102	7 (Семь)	12 (двенадцатый)	Квартира №950	1	37,07	3 336 300,00
103	7 (Семь)	15 (пятнадцатый)	Квартира №974	2	50,41	4 536 900,00
104	7 (Семь)	15 (пятнадцатый)	Квартира №976	1	37,07	3 336 300,00
105	7 (Семь)	14 (четырнадцатый)	Квартира №980	2	50,41	4 536 900,00
106	7 (Семь)	15 (пятнадцатый)	Квартира №986	2	50,41	4 536 900,00
107	8 (Восемь)	4 (четвертый)	Квартира №996	1	36,46	3 281 400,00
108	8 (Восемь)	6 (шестой)	Квартира №998	1	23,32	2 098 800,00

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

109	8 (Восемь)	10 (десятый)	Квартира №1020	1	21,32	2 098 800,00
110	8 (Восемь)	10 (десятый)	Квартира №1022	1	36,46	3 281 400,00
111	8 (Восемь)	12 (двенадцатый)	Квартира №1032	1	21,32	2 098 800,00
112	8 (Восемь)	14 (четырнадцатый)	Квартира №1044	1	21,32	2 098 800,00
113	8 (Восемь)	16 (шестнадцатый)	Квартира №1056	1	21,32	2 098 800,00
114	8 (Восемь)	17 (семнадцатый)	Квартира №1063	1	21,32	2 098 800,00
Итого: 114 квартир					4169,85	375 286 500,00

Застройщик
ООО «СЗ «Гравель Гамм»

Представитель по доверенности

_____ / Алтунин Д.М./

мп

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»

Генеральный директор

_____ / Марусин Р.Д./

мп

Приложение № 2 «План Квартир»
к Договору № ПЕХ-К11-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №1

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1 (Один)	2 (второй)	Квартира №7	1 (Одна)



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

Лист №2

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1 (Одна)	8 (Восьмой)	Квартира №73	1 (Одна)



Лист №3

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1 (Одна)	9 (Девятый)	Квартира №80	1 (Одна)
1 (Одна)	9 (Девятый)	Квартира №82	1 (Одна)
1 (Одна)	9 (Девятый)	Квартира №83	1 (Одна)
1 (Одна)	9 (Девятый)	Квартира №84	1 (Одна)
1 (Одна)	9 (Девятый)	Квартира №85	1 (Одна)
1 (Одна)	9 (Девятый)	Квартира №86	1 (Одна)





Лист №4

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1 (Одна)	10 (Десятый)	Квартира №91	1 (Одна)



Лист №5

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1 (Одна)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №102	1 (Одна)

Лист №6

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1 (Один)	12 (Двенадцатый)	Квартира №112	1 (Одна)
1 (Один)	12 (Двенадцатый)	Квартира №115	1 (Одна)
1 (Один)	12 (Двенадцатый)	Квартира №121	1 (Одна)



Лист №7

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3 (Три)	6 (Шестой)	Квартира №363	1 (Одна)



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

Лист №8

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3 (Три)	9 (Девятый)	Квартира №390	1 (Одна)
3 (Три)	9 (Девятый)	Квартира №392	1 (Одна)
3 (Три)	9 (Девятый)	Квартира №393	1 (Одна)
3 (Три)	9 (Девятый)	Квартира №394	1 (Одна)
3 (Три)	9 (Девятый)	Квартира №398	1 (Одна)



Лист №9

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3 (Три)	12 (Двенадцатый)	Квартира №417	1 (Одна)
3 (Три)	12 (Двенадцатый)	Квартира №420	1 (Одна)
3 (Три)	12 (Двенадцатый)	Квартира №421	1 (Одна)
3 (Три)	12 (Двенадцатый)	Квартира №422	1 (Одна)
3 (Три)	12 (Двенадцатый)	Квартира №425	1 (Одна)



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

Лист №10

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	3 (Третий)	Квартира №605	1 (Одна)



Лист №11

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	5 (Пятый)	Квартира №616	1 (Одна)
5 (Пять)	5 (Пятый)	Квартира №619	1 (Одна)



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

Лист №12

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	6 (Шестой)	Квартира №622	1 (Одна)
5 (Пять)	6 (Шестой)	Квартира №625	1 (Одна)



Лист №13

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	7 (Седьмой)	Квартира №628	1 (Одна)
5 (Пять)	7 (Седьмой)	Квартира №631	1 (Одна)



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

Лист №15

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	9 (Девятый)	Квартира №640	1 (Одна)



Лист №14

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	8 (Восьмой)	Квартира №634	1 (Одна)
5 (Пять)	8 (Восьмой)	Квартира №637	1 (Одна)



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

Лист №16

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №652	1 (Одна)



Лист №17

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	13 (Тринадцатый)	Квартира №664	1 (Одна)
5 (Пять)	13 (Тринадцатый)	Квартира №667	1 (Одна)



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

Лист №18

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №670	1 (Одна)
5 (Пять)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №672	1 (Одна)
5 (Пять)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №673	1 (Одна)



Лист №19

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №676	1 (Одна)
5 (Пять)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №677	1 (Одна)
5 (Пять)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №678	1 (Одна)
5 (Пять)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №679	1 (Одна)



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

Лист №20

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №682	1 (Одна)
5 (Пять)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №683	1 (Одна)
5 (Пять)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №684	1 (Одна)
5 (Пять)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №685	1 (Одна)



Лист №21

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	20 (Двадцатый)	Квартира №706	1 (Одна)



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

Лист №22

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	21 (Двадцать первый)	Квартира №711	2 (Две)
5 (Пять)	21 (Двадцать первый)	Квартира №716	2 (Две)



Лист №23

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	22 (Двадцать второй)	Квартира №717	2 (Две)
5 (Пять)	22 (Двадцать второй)	Квартира №722	2 (Две)



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

Лист №24

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	23 (Двадцать третий)	Квартира №725	2 (Две)



Лист №25

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	24 (Двадцать четвертый)	Квартира №732	1 (Одна)



Лист №26

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	25 (Двадцать пятый)	Квартира №737	1 (Одна)
5 (Пять)	25 (Двадцать пятый)	Квартира №738	1 (Одна)



Лист №27

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	3 (Третий)	Квартира №748	1 (Одна)



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

Лист №28

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	4 (Четвертый)	Квартира №754	1 (Одна)
6 (Шесть)	4 (Четвертый)	Квартира №758	2 (Две)



Лист №29

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	5 (Пятый)	Квартира №760	1 (Одна)
6 (Шесть)	5 (Пятый)	Квартира №764	2 (Две)



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

Лист №30

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	6 (Шестой)	Квартира №769	1 (Одна)
6 (Шесть)	6 (Шестой)	Квартира №770	2 (Две)



Лист №31

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	7 (Седьмой)	Квартира №772	1 (Одна)
6 (Шесть)	7 (Седьмой)	Квартира №776	2 (Две)



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

Лист №32

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	8 (Восьмой)	Квартира №778	1 (Одна)
6 (Шесть)	8 (Восьмой)	Квартира №782	2 (Две)

Лист №33

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	9 (Девятый)	Квартира №784	1 (Одна)
6 (Шесть)	9 (Девятый)	Квартира №788	2 (Две)

Лист №34

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	10 (Десятый)	Квартира №794	2 (Две)



Лист №35

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №800	2 (Две)



Лист №36

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	12 (Двенадцатый)	Квартира №806	2 (Две)



Лист №37

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	13 (Тринадцатый)	Квартира №808	1 (Одна)
6 (Шесть)	13 (Тринадцатый)	Квартира №812	2 (Две)



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

Лист №98

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №814	1 (Одна)



Лист №99

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №820	1 (Одна)



Лист №60

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №826	1 (Одна)



Лист №61

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	17 (Семнадцатый)	Квартира №832	1 (Одна)



Лист №62

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №838	1 (Одна)



Лист №63

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №844	1 (Одна)



Лист №44

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	20 (Двадцатый)	Квартира №850	1 (Одна)



Лист №45

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	21 (Двадцать первый)	Квартира №855	2 (Две)
6 (Шесть)	21 (Двадцать первый)	Квартира №856	1 (Одна)



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

Лист №66

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	22 (Двадцать второй)	Квартира №861	2 (Две)
6 (Шесть)	22 (Двадцать второй)	Квартира №862	1 (Одна)



Лист №67

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	23 (Двадцать третий)	Квартира №867	2 (Две)



Лист №68

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	24 (Двадцать четвертый)	Квартира №873	2 (Две)



Лист №69

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	25 (Двадцать пятый)	Квартира №879	2 (Две)



Лист №50

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	4 (Четвертый)	Квартира №900	2 (Две)



Лист №51

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	6 (Шестой)	Квартира №912	2 (Две)
7 (Семь)	6 (Шестой)	Квартира №914	1 (Одна)



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

Лист №52

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Сев)	3 (Сложный)	Квартира №913	2 (Две)
7 (Сев)	7 (Сложный)	Квартира №920	1 (Одна)



Лист №53

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Сев)	8 (Восьмой)	Квартира №926	1 (Одна)



Лист №64

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Сев)	9 (Десятый)	Квартира №932	1 (Одна)



Лист №65

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Сев)	10 (Десятый)	Квартира №936	2 (Две)
7 (Сев)	10 (Десятый)	Квартира №938	1 (Одна)



Лист №56

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №942	2 (Две)
7 (Семь)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №944	1 (Одна)



Лист №57

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	12 (Двенадцатый)	Квартира №948	2 (Две)
7 (Семь)	12 (Двенадцатый)	Квартира №950	1 (Одна)



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

Лист №58

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Сев)	13 (Тринадцатый)	Квартира №954	2 (Две)
7 (Сев)	13 (Тринадцатый)	Квартира №956	1 (Одна)



Лист №59

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Сев)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №960	2 (Две)



Лист №60

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №966	2 (Две)



Лист №61

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восемь)	4 (Четвертый)	Квартира №986	1 (Одна)



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

Лист №62

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восемь)	9 (Девятый)	Квартира №994	1 (Одна)



Лист №63

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восемь)	10 (Десятый)	Квартира № 1021	1 (Одна)
8 (Восемь)	10 (Десятый)	Квартира № 1022	1 (Одна)



Лист №64

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восемь)	12 (Двенадцатый)	Квартира №1032	1 (Одна)



Лист №65

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восемь)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1044	1 (Одна)



Лист №66

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восемь)	16 (Шестнадцатый)	Квартира № 1 056	1 (Одна)



Лист №67

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восемь)	17 (Семнадцатый)	Квартира № 1 062	1 (Одна)



Застройщик
ООО «СЗ «Гранель Гамма»

Представитель по доверенности

_____ / Агунов Д.М./

мп

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельхозпредприятие»

Генеральный директор

_____ / Мирусов Р.Д./

мп

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

стр. 45 из 48

Договор № ПЕХ-КТЕ-К-СЭ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Приложение № 3 «Комплектация Квартиры» к Договору № ПЕХ-КТЕ-К-СЭ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Комплектация Объекта долевого строительства (Квартиры)

Наименование работ	Описание
Окна	Окошки и балконные блоки – устанавливаются. Подоконники: доски не устанавливаются. Остекление лоджий (при наличии) - устанавливается
Входная дверь в квартиру	С установкой замка, дверных ручек
Внутриквартирные двери	Отсутствуют
Внутриквартирные перегородки	Не выполняются
Сантехнические работы	Перегородки из гипсокартона не выполняются Не выполняются
Освещение	Не выполняются
Счетчики электроэнергии	Не выполняются
Электромонтажные работы	Не выполняются
Отопление	Стояки основной и горячей воды проходящие с устройством запорной арматуры, без внутриквартирной разводки, без установки каких-либо приборов, без условий теплоснабжения. Для подключения к стояку – отводы с вентилями, расположенные около ХВС и ГВС (без планировки).
Водоснабжение	Без внутриквартирной разводки и без установки сантехнических приборов. Для подключения к стояку – отвод с вентилем.
Интернет	Кабель заведен в квартиру, без внутриквартирной разводки.
Телевидение	Кабель не заведен в квартиру, без внутриквартирной разводки.
Домофон	Без внутриквартирной разводки, без установки трубки. Кабель не заведен в квартиру.

Все работы по отделке квартиры (установка внутриквартирных перегородок, оформление и точечная сантехнических узлов, отопительных приборов, электрооборудования и точечная установка приборов учета, подключение и монтаж внутриквартирной разводки, установку сантехнических устройств, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник долевого строительства выполняет самостоятельно и за свой счет.

Застройщик
ООО «СЗ «Гранель Газмаш»

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»

Генеральный директор / Мирусов Р.Л./

м.п.

Представитель по доверенности / Акчаев Д.М./

м.п.



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

№ 025682-1 « 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор А.С. Буякин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » июля 20 24 г.


016690 - КА1

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 210005-035-000196 от 02.11.2021 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 / 770501001 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 отчета по которым подписан до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии 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 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым подписаны до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 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. 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.Банковой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

О.А.Мирошина

М.П.

На основании Доверенности № 02-15-1-21-1 от 01.01.2021 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 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 / 770501001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым подписан до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	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 2022 г. по 31 декабря 2022 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, происшедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях 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.Башковой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

_____ Г.Г.Юрьева
М.П.

На основании Доверенности №02-15/510/20-с от 26.11.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 360 (Триста шестьдесят) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.