

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

**ОТЧЕТ № РЭМ/23-265-1
от 05 апреля 2023 года**

**Оценка справедливой стоимости имущественных прав
по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10-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 41 (Сорок одну)
квартиру площадью 1 840,02 кв. м, расположенных в жилом доме,
строительство которого осуществляется по строительному адресу:
Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая,
владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, 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 объекта (объектов) оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 265 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	05 апреля 2023 г.
Дата составления отчета:	05 апреля 2023 г.

г. Королёв МО, 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	6
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	9
1.3. Сведения о заказчике оценки	10
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	10
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	11
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	11
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	13
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	14
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	15
1.11. Методология определения справедливой стоимости	15
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	19
2.1. Общие положения	19
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	19
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	22
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	36
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	36
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	37
3.1. Общие положения	37
3.2. Анализ рынка недвижимости	37
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	85
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	86
5.1. Общие положения	86
5.2. Основные понятия оценки	86
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	87
5.4. Согласование результатов оценки	93
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	94
6.1. Выбор подходов и методов оценки	94
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	95
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	151
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	151
6.5. Согласование результатов оценки	152
VII. ВЫВОДЫ	154
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	156
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	157
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	199

**Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
госпоже Борзовой Е.В.**

«05» апреля 2023 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 265 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 Договора № ПЕХ-К10-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 41 (Сорок одну) квартиру площадью 1 840,02 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:303.

Договор № ПЕХ-К10-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-К10-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. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, 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	5	34	1	30,04
2	8	6	960	2	57,16
3	8	7	965	2	57,16
4	8	8	970	2	57,16
5	8	9	975	2	57,16
6	8	10	980	2	57,16
7	8	11	985	2	57,16
8	8	12	990	2	57,16
9	8	13	995	2	57,16
10	8	14	1000	2	57,16
11	11	5	1391	1	42,59
12	11	6	1397	1	42,59
13	11	7	1403	1	42,59
14	11	8	1409	1	42,59
15	11	9	1415	1	42,59
16	11	10	1421	1	42,59
17	11	11	1427	1	42,59
18	11	12	1433	1	42,59
19	11	13	1439	1	42,59
20	11	14	1445	1	42,59
21	12	15	1608	1	36,97
22	12	16	1616	1	36,97
23	12	17	1624	1	36,97
24	12	18	1632	1	36,97

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м
25	12	19	1640	1	36,97
26	13	5	1677	1	37,12
27	13	7	1693	1	37,12
28	13	7	1698	2	50,41
29	13	8	1701	1	37,12
30	13	8	1706	2	50,41
31	13	9	1709	1	37,12
32	13	9	1714	2	50,41
33	13	10	1717	1	37,12
34	13	11	1725	1	37,12
35	13	12	1733	1	37,12
36	13	13	1741	1	37,12
37	13	14	1749	1	37,12
38	13	15	1761	2	49,87
39	13	16	1769	2	49,87
40	13	17	1777	2	49,87
41	13	18	1785	2	49,87
Итого: 41 квартира					1 840,02

Оценка проведена по состоянию на 05 апреля 2023 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10-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 41 (Сорок одну) квартиру площадью 1 840,02 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, 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:

227 163 837

**(Двести двадцать семь миллионов сто шестьдесят три тысячи
восемьсот тридцать семь)
рублей,**

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	5	34	1	30,04	4 184 572
2	8	6	960	2	57,16	6 710 584
3	8	7	965	2	57,16	6 710 584
4	8	8	970	2	57,16	6 710 584
5	8	9	975	2	57,16	6 710 584
6	8	10	980	2	57,16	6 710 584
7	8	11	985	2	57,16	6 710 584
8	8	12	990	2	57,16	6 710 584
9	8	13	995	2	57,16	6 710 584
10	8	14	1000	2	57,16	6 710 584
11	11	5	1391	1	42,59	5 472 815
12	11	6	1397	1	42,59	5 472 815
13	11	7	1403	1	42,59	5 472 815
14	11	8	1409	1	42,59	5 472 815
15	11	9	1415	1	42,59	5 472 815
16	11	10	1421	1	42,59	5 472 815
17	11	11	1427	1	42,59	5 472 815
18	11	12	1433	1	42,59	5 472 815
19	11	13	1439	1	42,59	5 472 815
20	11	14	1445	1	42,59	5 472 815
21	12	15	1608	1	36,97	4 750 645
22	12	16	1616	1	36,97	4 750 645
23	12	17	1624	1	36,97	4 750 645
24	12	18	1632	1	36,97	4 750 645
25	12	19	1640	1	36,97	4 750 645
26	13	5	1677	1	37,12	4 769 920
27	13	7	1693	1	37,12	4 769 920
28	13	7	1698	2	50,41	5 918 134
29	13	8	1701	1	37,12	4 769 920
30	13	8	1706	2	50,41	5 918 134
31	13	9	1709	1	37,12	4 769 920
32	13	9	1714	2	50,41	5 918 134
33	13	10	1717	1	37,12	4 769 920
34	13	11	1725	1	37,12	4 769 920
35	13	12	1733	1	37,12	4 769 920
36	13	13	1741	1	37,12	4 769 920
37	13	14	1749	1	37,12	4 769 920
38	13	15	1761	2	49,87	5 854 738
39	13	16	1769	2	49,87	5 854 738
40	13	17	1777	2	49,87	5 854 738
41	13	18	1785	2	49,87	5 854 738

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



Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 265 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

Имущественные права на объекты долевого строительства, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно: имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10-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 41 (Сорок одну) квартиру площадью 1 840,02 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:303.

Договор № ПЕХ-К10-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-К10-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. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику жилые помещения – квартиры, характеристики которых представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Характеристики квартир						
№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	1	5	34	1	30,04	4 268 684
2	8	6	960	2	57,16	6 636 276
3	8	7	965	2	57,16	6 636 276
4	8	8	970	2	57,16	6 636 276
5	8	9	975	2	57,16	6 636 276
6	8	10	980	2	57,16	6 636 276
7	8	11	985	2	57,16	6 636 276
8	8	12	990	2	57,16	6 636 276
9	8	13	995	2	57,16	6 636 276
10	8	14	1000	2	57,16	6 636 276
11	11	5	1391	1	42,59	5 528 182
12	11	6	1397	1	42,59	5 528 182
13	11	7	1403	1	42,59	5 528 182
14	11	8	1409	1	42,59	5 528 182
15	11	9	1415	1	42,59	5 528 182
16	11	10	1421	1	42,59	5 528 182
17	11	11	1427	1	42,59	5 528 182
18	11	12	1433	1	42,59	5 528 182
19	11	13	1439	1	42,59	5 528 182
20	11	14	1445	1	42,59	5 528 182
21	12	15	1608	1	36,97	4 798 706
22	12	16	1616	1	36,97	4 798 706
23	12	17	1624	1	36,97	4 798 706
24	12	18	1632	1	36,97	4 798 706

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
25	12	19	1640	1	36,97	4 798 706
26	13	5	1677	1	37,12	4 818 176
27	13	7	1693	1	37,12	4 818 176
28	13	7	1698	2	50,41	5 852 601
29	13	8	1701	1	37,12	4 818 176
30	13	8	1706	2	50,41	5 852 601
31	13	9	1709	1	37,12	4 818 176
32	13	9	1714	2	50,41	5 852 601
33	13	10	1717	1	37,12	4 818 176
34	13	11	1725	1	37,12	4 818 176
35	13	12	1733	1	37,12	4 818 176
36	13	13	1741	1	37,12	4 818 176
37	13	14	1749	1	37,12	4 818 176
38	13	15	1761	2	49,87	5 789 907
39	13	16	1769	2	49,87	5 789 907
40	13	17	1777	2	49,87	5 789 907
41	13	18	1785	2	49,87	5 789 907
Итого: 41 квартира					1 840,02	

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

2. Цель оценки.

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

3. Оценка проводится в соответствии:

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

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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

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

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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 05.04.2023 г.

- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации № 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки – 05.04.2023 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

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

7. Ограничения оценки.

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

неправомерных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.

- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на их стоимость.

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

9. Форма составления отчета об оценке.

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

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

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

Общие сведения об оценщике

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

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

Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г.

Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г.

	Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 220005-035-000163 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	107023, г. Москва. ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. Сведения о заказчике оценки

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

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

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 220005-035-000162 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

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

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

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

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

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

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

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

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля

2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно прогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии вируса COVID-19 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 последствий пандемии вируса COVID-19 и длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;

- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость;
- осмотр объектов оценки не проводится в связи с видом объектов оценки – имущественные права на объекты недвижимости, которые только строятся.

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

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

№ п/п	Номер квартиры, права на которую оцениваются	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	34	не использовался	4 184 572	не использовался	4 184 572
2	960	не использовался	6 710 584	не использовался	6 710 584
3	965	не использовался	6 710 584	не использовался	6 710 584
4	970	не использовался	6 710 584	не использовался	6 710 584
5	975	не использовался	6 710 584	не использовался	6 710 584
6	980	не использовался	6 710 584	не использовался	6 710 584
7	985	не использовался	6 710 584	не использовался	6 710 584
8	990	не использовался	6 710 584	не использовался	6 710 584
9	995	не использовался	6 710 584	не использовался	6 710 584
10	1000	не использовался	6 710 584	не использовался	6 710 584
11	1391	не использовался	5 472 815	не использовался	5 472 815
12	1397	не использовался	5 472 815	не использовался	5 472 815
13	1403	не использовался	5 472 815	не использовался	5 472 815
14	1409	не использовался	5 472 815	не использовался	5 472 815
15	1415	не использовался	5 472 815	не использовался	5 472 815
16	1421	не использовался	5 472 815	не использовался	5 472 815
17	1427	не использовался	5 472 815	не использовался	5 472 815
18	1433	не использовался	5 472 815	не использовался	5 472 815
19	1439	не использовался	5 472 815	не использовался	5 472 815
20	1445	не использовался	5 472 815	не использовался	5 472 815
21	1608	не использовался	4 750 645	не использовался	4 750 645
22	1616	не использовался	4 750 645	не использовался	4 750 645
23	1624	не использовался	4 750 645	не использовался	4 750 645
24	1632	не использовался	4 750 645	не использовался	4 750 645
25	1640	не использовался	4 750 645	не использовался	4 750 645
26	1677	не использовался	4 769 920	не использовался	4 769 920
27	1693	не использовался	4 769 920	не использовался	4 769 920
28	1698	не использовался	5 918 134	не использовался	5 918 134
29	1701	не использовался	4 769 920	не использовался	4 769 920
30	1706	не использовался	5 918 134	не использовался	5 918 134
31	1709	не использовался	4 769 920	не использовался	4 769 920
32	1714	не использовался	5 918 134	не использовался	5 918 134
33	1717	не использовался	4 769 920	не использовался	4 769 920
34	1725	не использовался	4 769 920	не использовался	4 769 920
35	1733	не использовался	4 769 920	не использовался	4 769 920
36	1741	не использовался	4 769 920	не использовался	4 769 920
37	1749	не использовался	4 769 920	не использовался	4 769 920
38	1761	не использовался	5 854 738	не использовался	5 854 738
39	1769	не использовался	5 854 738	не использовался	5 854 738
40	1777	не использовался	5 854 738	не использовался	5 854 738
41	1785	не использовался	5 854 738	не использовался	5 854 738

ИТОГО**227 163 837**

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

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

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

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

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

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

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями

Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

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

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

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

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из

сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.

- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Таблица 2.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Договор об участии в долевом строительстве жилого дома	№ ПЕХ-К10-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.

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественные права на объекты долевого строительства, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно: имущественные права по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10-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 41 (Сорок одну) квартиру площадью 1 840,02 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, с кадастровым номером: 50:15:0040602:303.

Договор № ПЕХ-К10-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-К10-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. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, 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 - 41 (Сорок одна) квартира площадью 1 840,02 кв. м, расположенные в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, 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	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	1	5	34	1	30,04	4 268 684
2	8	6	960	2	57,16	6 636 276
3	8	7	965	2	57,16	6 636 276
4	8	8	970	2	57,16	6 636 276
5	8	9	975	2	57,16	6 636 276
6	8	10	980	2	57,16	6 636 276
7	8	11	985	2	57,16	6 636 276
8	8	12	990	2	57,16	6 636 276
9	8	13	995	2	57,16	6 636 276
10	8	14	1000	2	57,16	6 636 276
11	11	5	1391	1	42,59	5 528 182
12	11	6	1397	1	42,59	5 528 182
13	11	7	1403	1	42,59	5 528 182
14	11	8	1409	1	42,59	5 528 182
15	11	9	1415	1	42,59	5 528 182
16	11	10	1421	1	42,59	5 528 182
17	11	11	1427	1	42,59	5 528 182
18	11	12	1433	1	42,59	5 528 182
19	11	13	1439	1	42,59	5 528 182
20	11	14	1445	1	42,59	5 528 182
21	12	15	1608	1	36,97	4 798 706
22	12	16	1616	1	36,97	4 798 706
23	12	17	1624	1	36,97	4 798 706
24	12	18	1632	1	36,97	4 798 706
25	12	19	1640	1	36,97	4 798 706
26	13	5	1677	1	37,12	4 818 176
27	13	7	1693	1	37,12	4 818 176
28	13	7	1698	2	50,41	5 852 601
29	13	8	1701	1	37,12	4 818 176
30	13	8	1706	2	50,41	5 852 601
31	13	9	1709	1	37,12	4 818 176
32	13	9	1714	2	50,41	5 852 601
33	13	10	1717	1	37,12	4 818 176
34	13	11	1725	1	37,12	4 818 176
35	13	12	1733	1	37,12	4 818 176
36	13	13	1741	1	37,12	4 818 176
37	13	14	1749	1	37,12	4 818 176

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
38	13	15	1761	2	49,87	5 789 907
39	13	16	1769	2	49,87	5 789 907
40	13	17	1777	2	49,87	5 789 907
41	13	18	1785	2	49,87	5 789 907
Итого: 41 квартира					1 840,02	

Источник: 1. Данные Заказчика.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Согласно п. 17.2.2 последней редакции Проектной Декларации от 06.03.2023 г., опубликованной на сайте <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/43389>:

- планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства: 30.09.2024 г.

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

- Застройщик обязан передать Квартиры Участнику долевого строительства не позднее 30 сентября 2024 года.

Таким образом, объекты недвижимости, права на которые оцениваются, подлежат передаче участнику долевого строительства не позднее 30.09.2024 г.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, объекты недвижимости, права на которые оцениваются, входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» и принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев этого фонда.

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

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

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

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

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

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

По состоянию на дату оценки объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления.

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

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

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

предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

- а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

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

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

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

- а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;
- б) в связи с отсутствием у оценщика данных о таких обременениях (ограничениях) права.

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

Таблица 4.

Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

2. Местоположение объекта (объектов).

Местоположение для объекта (объектов) оценки, соответствует местоположению объектов

недвижимости, являющихся объектами долевого строительства по Договорам участия в долевом строительстве, права на которые оцениваются.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.
в 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	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная
версия.

результате в настоящего исследования представлены в
таблице 6.

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

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

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

Таблица 5.

Данные об адресах объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Адрес объекта
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	Адрес (строительный): Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. Жилой дом № 10

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».

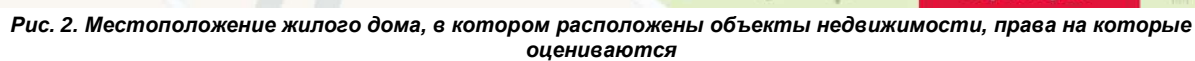
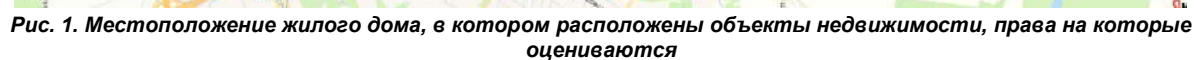
Отделка

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 73 кв. м.

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



страница 26

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Жилой дом № 10

Количество секций - 13

Количество надземных этажей - 12 - 25

Количество подземных этажей - 1

Проектные данные:

Общая площадь здания - 104088,04 кв.м

Строительный объем - 340042,68 куб.м, в т.ч.:

- наземной части - 321698,45 куб.м

- подземной части - 18344,23 куб.м

Общая площадь квартир с учетом летних помещений – 65332,45 кв.м

Данные по площадям с пересчетом летних помещений с применением коэф. 1:

площадь квартир – 66777,36 кв.м

Общая площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения - 3510,62 кв.м;

Полезная площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения - 3249,28 кв.м, в т.ч.:

- общественно-деловые помещения - 901,82 кв. м

- организация дополнительного образования детей на 24 места - 135,53 кв. м

- ДОО на 120 мест - 1555,17 кв. м

- поликлиника на 100 пос./смену - 558,10 кв. м

- раздаточный пункт молочной кухни - 98,66 кв. м

Общее количество общественно-деловых помещений - 17

Общее количество помещений поликлиники - 1

Общее количество помещений ДОО - 1

Общее количество помещений организации дополнительного образования детей - 1

Общее количество помещений раздаточного пункта молочной кухни - 1

Количество квартир – 1796, в т.ч.:

Однокомнатных – 1326

Двухкомнатных – 429

Трехкомнатных – 41

2

Рис. 3. Общие характеристики создаваемого жилого дома № 10

Схема размещения жилого дома № 10 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б представлена на рис. 4.

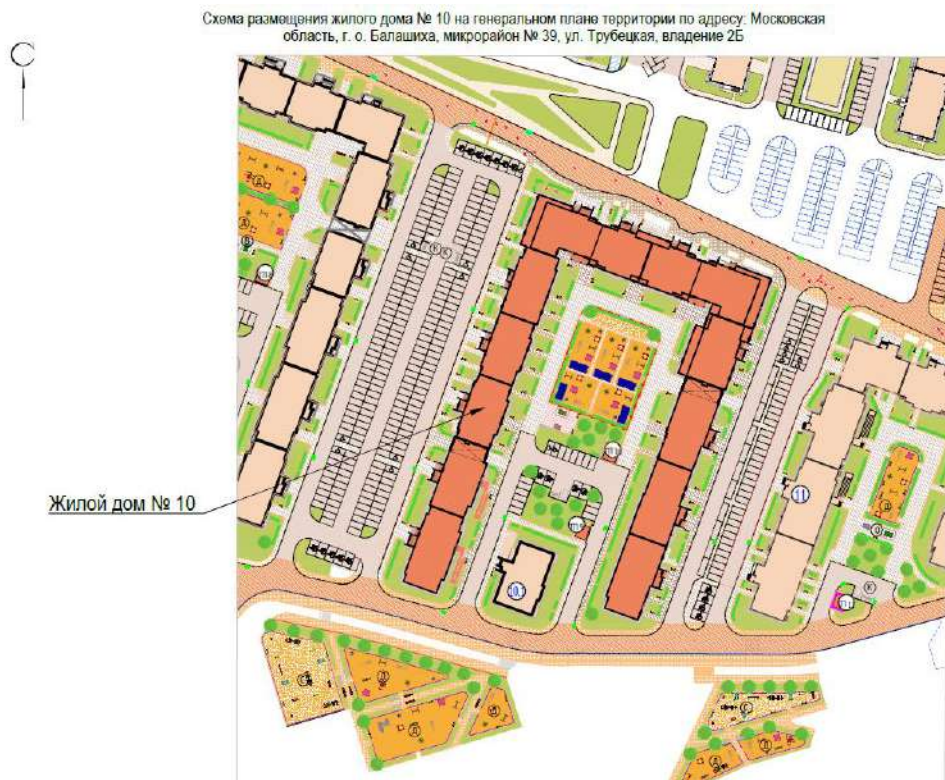


Рис. 4. Схема размещения жилого дома № 10 на генеральном плане территории по адресу: Московская область, г. о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б

План схема жилого дома № 10 (дом 13-ти секционный, кол-во этажей 13 - 26, в т.ч. 1 подземный) представлена на рис. 5.

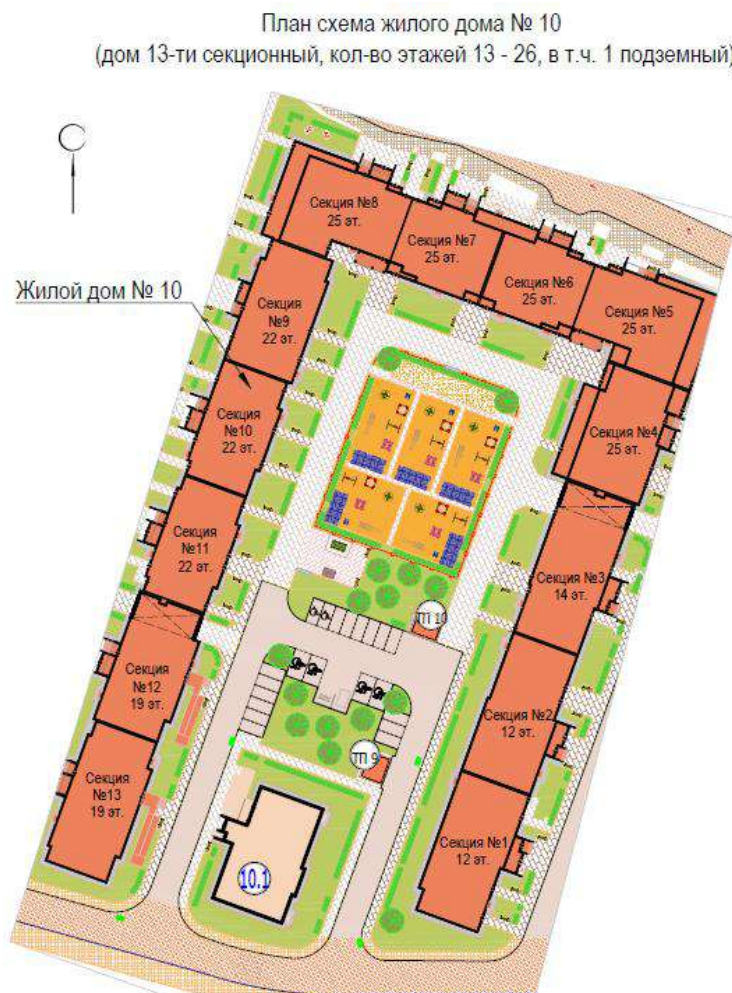


Рис. 5. План схема жилого дома № 10

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются				
Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.*
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	2	3	520,962	57 272

* - по состоянию на февраль 2023 г.

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

2. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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=Балашуха>

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

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

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

- характеристики класса качества дома (табл. 7);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат объекта недвижимости;

- общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м;
- общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);
- тип отделки объекта недвижимости (без отделки, косметический ремонт, экономичный ремонт, комфортный ремонт, элитный ремонт).

Таблица 7.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
Старый фонд	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
Дома, построенные 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 площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.
Хрущёвки	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.
Брежневки	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.
Бывшие общежития, коммунальные квартиры	Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития. Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум или более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.
Гостинки (малосемейки)	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные 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.

Наименование класса	Базовые объекты группы
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 эконома 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 эконома-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконома класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не огораживается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.
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 эконома-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.
4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:	
Современное жилье бизнес класса	Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».
Современное элитное жилье	Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных -от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.
Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)	Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были

Наименование класса	Базовые объекты группы
Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле	удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты. 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 – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 8.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
34	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	30,04	требуется ремонт (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)	6/25 (промежуточный)	2	нет данных	57,16	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
965	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	57,16	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
970	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	57,16	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
975	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	57,16	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
980	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	57,16	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
985	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	57,16	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
990	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	57,16	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
995	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	57,16	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1000	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	57,16	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1391	массовое современное	хорошее	монолитный ж/б каркас с	5/22 (промежуточный)	1	нет данных	42,59	требуется ремонт	без отделки

[illegible]

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)						
1640	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	19/19 (последний)	1	нет данных	36,97	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1677	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	5/19 (промежуточный)	1	нет данных	37,12	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1693	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	7/19 (промежуточный)	1	нет данных	37,12	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1698	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	7/19 (промежуточный)	2	нет данных	50,41	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1701	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	8/19 (промежуточный)	1	нет данных	37,12	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1706	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	8/19 (промежуточный)	2	нет данных	50,41	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1709	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/19 (промежуточный)	1	нет данных	37,12	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1714	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	9/19 (промежуточный)	2	нет данных	50,41	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1717	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	10/19 (промежуточный)	1	нет данных	37,12	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1725	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	11/19 (промежуточный)	1	нет данных	37,12	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1733	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	12/19 (промежуточный)	1	нет данных	37,12	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1741	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	37,12	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1749	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	14/19 (промежуточный)	1	нет данных	37,12	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1761	массовое современное	хорошее	монолитный ж/б каркас с	15/19 (промежуточный)	2	нет данных	49,87	требуется ремонт	без отделки

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости, права на который оцениваются	Этаж расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются	Количество комнат объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости, права на который оцениваются (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости, права на который оцениваются
	жилое комфорт-класса		железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков) монолитный ж/б					(отделка отсутствует)	
1769	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков) монолитный ж/б	16/19 (промежуточный)	2	нет данных	49,87	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1777	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков) монолитный ж/б	17/19 (промежуточный)	2	нет данных	49,87	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
1785	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	18/19 (промежуточный)	2	нет данных	49,87	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

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 35,0 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. 9.

Таблица 9.

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

Номер объекта недвижимости, права на который оцениваются	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, права на который оцениваются, кв. м	Принадлежность объекта недвижимости, права на который оцениваются
34	30,04	студия
1391	42,59	1-но комнатная квартира
1397	42,59	1-но комнатная квартира
1403	42,59	1-но комнатная квартира
1409	42,59	1-но комнатная квартира
1415	42,59	1-но комнатная квартира
1421	42,59	1-но комнатная квартира
1427	42,59	1-но комнатная квартира
1433	42,59	1-но комнатная квартира
1439	42,59	1-но комнатная квартира
1445	42,59	1-но комнатная квартира
1608	36,97	1-но комнатная квартира
1616	36,97	1-но комнатная квартира
1624	36,97	1-но комнатная квартира
1632	36,97	1-но комнатная квартира
1640	36,97	1-но комнатная квартира
1677	37,12	1-но комнатная квартира
1693	37,12	1-но комнатная квартира
1701	37,12	1-но комнатная квартира
1709	37,12	1-но комнатная квартира
1717	37,12	1-но комнатная квартира
1725	37,12	1-но комнатная квартира
1733	37,12	1-но комнатная квартира

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
1741	37,12	1-но комнатная квартира
1749	37,12	1-но комнатная квартира

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

На фото 1-6 представлен корпус 10 ЖК «Пехра» по состоянию на март 2023 г. (источник - официальный сайт <https://www.granelle.ru/objects/pehra/>).



Фото 1. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 2. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 3. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 4. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»

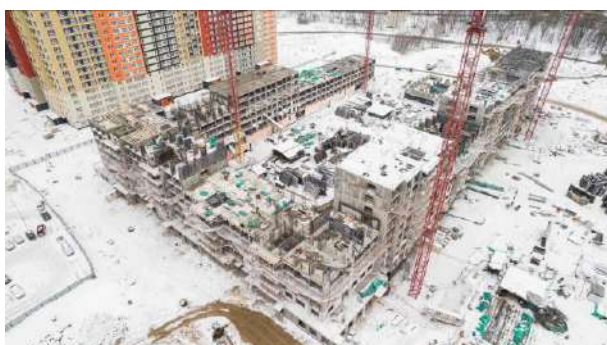


Фото 5. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»



Фото 6. Общий вид корпуса 10 ЖК «Пехра»

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

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

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

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

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

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

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2022 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2022 г. представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2022 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.	2022 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	104,7	98,4 к январю – сентябрю 2021 г.
Индекс- дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	116,4	116,9 к январю – сентябрю 2021 г.
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	106,3	99,4
Обрабатывающи е производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0	98,7
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1	110,2
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,7	105,9 к январю – сентябрю 2021 г.
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,7	106,0	105,2
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7	111,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1	99,0
Реальная зарботная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5	102,9	98,9 к январю – ноябрю 2021 г.
Среднемесячная начисленная номинальная зарботная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545	61 985 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	3,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3	93,3
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6	103,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	494,0	нет данных

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.	2022 г.
Импорт товаров млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	303,9	нет данных
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00	76,09

Источник: 1. <http://www.gks.ru> (https://gks.ru/bgd/req1/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/req1/b22_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%;
- 2022 г. – наблюдается ухудшение некоторых макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, снижение реальных денежных доходов населения, снижение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 11,9%.

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

1. В феврале 2023 г. **снижение ВВП замедлилось** в годовом выражении до -3,1% г/г после -3,2% г/г в январе (-4,2% г/г в декабре 2022 г.). По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП с исключением сезонного фактора сохранился на уровне января.

Поддержку экономике продолжает оказывать рост объемов работ в **строительстве**. Кроме того, положительный вклад вносит рост **промышленного производства** и **грузооборота транспорта** (за исключением трубопроводного).

2. **Рост промышленного производства** в феврале с устранением сезонного фактора сохранился на уровне января и составил +0,2% м/м SA. При этом в годовом выражении падение замедлилось до -1,7% г/г после -2,4% г/г в январе.

2.1. **Обрабатывающие производства** в феврале показали рост на +0,2% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,8% м/м SA в январе). В годовом выражении падение замедлилось до -1,2% г/г после -2,3% г/г месяцем ранее.

Положительные годовые темпы четвертый месяц подряд сохраняются в **пищевой промышленности** (+2,9% г/г после +3,9% г/г в январе, +1,1% г/г в декабре и +0,9% г/г в ноябре), где основную поддержку выпуску оказывает производство пищевых продуктов (+4,2% г/г после +4,4% г/г месяцем ранее). Сдерживающий фактор в отрасли – снижение выпуска табачных изделий (-9,2% г/г после -16,6% г/г).

Рост **металлургического комплекса** составил +10,3% г/г после падения на -2,0% г/г в январе, в т.ч. благодаря росту спроса со стороны строительного комплекса.

Машиностроительный комплекс сохранил темпы на уровне прошлого месяца: -2,6% г/г (-0,7 м/м SA) – однако этому предшествовало кардинальное улучшение динамики в январе -2,6% г/г после -15,4% г/г

в декабре 2022 г. (+8,1 м/м SA). Положительный вклад внесли производство **компьютерного и электронного оборудования** (+19,3% г/г после +5,5% г/г в январе) и **производство прочих транспортных средств** (+10,3% г/г после +27,4% г/г месяцем ранее).

Экспортно ориентированные отрасли пока сохраняют отставание от прошлого года. **Производство кокса и нефтепродуктов** в феврале в годовом выражении -1,1% г/г после нулевой динамики января, в **химическом комплексе** -8,1% г/г после -4,6% г/г в январе.

2.2. В добывающей промышленности в феврале с учётом фактора сезонности наблюдался рост +0,4 м/м SA к предыдущему месяцу. При этом в годовом выражении показатели сохранились практически на уровне января текущего года (-3,2% г/г после -3,1% г/г). Улучшение годовой динамики наблюдалось в **добыче нефти и природного газа** (-1,8% г/г после -3,2% г/г).

3. Объём работ в строительстве в феврале 2023 г. продолжил ускоряться: +11,9% г/г после +9,9% г/г в январе, даже не смотря на высокую базу прошлого года. В помесечном выражении в феврале ускорение – объём строительных работ вырос на +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в январе.

4. В сельском хозяйстве в феврале 2023 г. объёмы выпуска превышают уровень прошлого года на +2,6% г/г (+2,7% г/г в январе).

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство **мяса** в феврале выросло на +1,6% г/г (в январе – на +5,3% г/г), **молока** – на +3,3% г/г (в январе – на +4,2% г/г), **яиц** – на +4,6% г/г (в январе – на +4,0%).

5. Грузооборота транспорта (с исключением трубопроводного) вырос на +5,3% г/г после +2,2% г/г в январе, прежде всего, за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта до +5,6% г/г (+1,7% г/г в январе).

6. Оборот розничной торговли в феврале в годовом выражении составил -7,8% г/г после -6,6% г/г месяцем ранее на фоне **ажиотажного спроса** в феврале 2022 г.

Объём платных услуг населению вырос в годовом выражении на +3,9% г/г после +2,9% г/г в январе. **Оборот общественного питания** в феврале также продемонстрировал рост на +8,6% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на -4,4% г/г ниже уровня прошлого года после -3,6% г/г в январе.

7. В феврале 2023 г. инфляция составила 11,0% г/г (в январе 11,8%). По состоянию на 27 марта 2023 г. инфляция в годовом выражении **замедлилась** до 4,3% г/г. Резкое снижение годовых темпов роста цен связано с повышенной инфляцией в марте 2022 г. (7,6% м/м).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в феврале снизился на -3,9% г/г после снижения на -2,7% г/г в январе.

В целом по **промышленности** в феврале 2023 г. цены снизились на -7,5% (в январе снижение на -4,6% г/г).

8. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в феврале снизился и достиг нового исторического минимума – 3,5% от рабочей силы (3,6% в январе 2023 г.).

В январе 2023 г. (по последним оперативным данным) в **номинальном выражении** заработная плата выросла на +12,4% г/г, в **реальном выражении** – рост на +0,6% г/г (+0,6% г/г в декабре 2022 г.).

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 6.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-фев.23	фев.23	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Экономическая активность												
ВВП	-3,2	-3,1	-3,2	-2,1	-4,0	-4,2 ¹	-3,8 ¹	-4,0 ¹	-3,0	-3,7	3,8	5,6
Сельское хозяйство	2,7	2,6	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	10,9	11,9	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-7,2	-7,8	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-9,8	3,5	7,8
Оптовая торговля	-13,4	-14,6	-12,2	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	3,4	3,9	2,9	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	10,8	8,6	13,0	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-1,3	-0,4	-2,1	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	4,6	3,3	-	-	-	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	-2,0	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-1,7	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	11,4	11,0 / 4,3 ²	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	-6,1	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-3,3	-1,9	0,8	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-22,7	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-6,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-3,3	-3,9	-2,7	11,3	0,7	-0,9	0,6	2,5	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата	-	-	0,6	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Номинальная заработная плата	-	-	12,4	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Реальные денежные доходы	-	-	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Реальные располагаемые денежные доходы	-	-	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Численность рабочей силы	0,9	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
в % к соотв. периоду предыдущего года	75,5	75,4	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,8	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых	1,7	1,5	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
в % к соотв. периоду предыдущего года	72,8	72,8	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,4	73,3	73,4	-	71,8	71,7	71,9	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных	-15,7	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,6	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости	60,9	60,9	61,0	-	59,3	59,2	59,3	59,3	59,3	59,5	59,5	-
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Уровень безработицы	3,6	3,5	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
в % к рабочей силе	3,5	3,5	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-
SA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)² На 27 марта 2023 года

Рис. 6. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства, в % к АПГ, представлены на рис. 7.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-фев.23	фев.23	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Промышленное производство	-2,0	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-4,1	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-2,6	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,6	-20,6	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,7	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	8,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	-1,7	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,4	2,9	3,9	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
пищевые продукты	4,3	4,2	4,4	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,6	-1,4	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-12,4	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
легкая промышленность	0,0	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
текстильные изделия	-6,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-8,4	-7,2	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	1,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из нее	7,1	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревособрабатывающий комплекс	-12,1	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
обработка древесины и производство изделий из нее	-19,8	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,1	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-1,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокша и нефтепродуктов	-0,5	-1,1	0,0	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-6,5	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
химические вещества и химические продукты	-5,8	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-15,1	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-2,2	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-фев.23	фев.23	январь.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-7,6	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	3,7	10,3	-2,0	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.												
металлургия	-1,3	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлургические изделия	19,3	38,8	3,6	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	-2,8	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	12,6	19,3	5,5	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	0,1	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-17,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-51,9	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	17,7	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-4,1	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.												
мебель	-2,3	-4,6	0,5	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-10,3	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,5	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	2,7	0,7	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-8,5	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 7. Показатели промышленного производства, в % к АПГ

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 6.

	фев.23	январь.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	49,3	49,0	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	80,6	90,5	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	73,0	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,2	10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублевым жилищным кредитам		7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,1	7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)											
Кредит экономике	13,6	14,2	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,0	17,2	12,9
Кредиты организациям	16,6	17,1	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	10,5	14,3	9,6
Жилищные кредиты		16,9	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	20,8	27,1	25,7
Потребительские кредиты		2,3	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	9,3	18,4	14,3
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)		-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

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/2be20e2e9666c0f4290c5ef81fb4eac6/2023_03_29.pdf)

О динамике промышленного производства январь 2023 года

Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

Рост **обрабатывающих производств** в январе 2023 года с учётом фактора сезонности рост составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее.

Кардинально изменилась динамика **в машиностроительном комплексе**. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 года. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее. При этом опережающими темпами росли производства **компьютеров, электроники и оптики** (+5,5% г/г после -8,2% г/г), а также **электрического оборудования** (+0,7% г/г после -5,8% г/г). Двухзначные темпы роста демонстрирует производство **прочих транспортных средств и оборудования** (+27,4% г/г).

В январе были зафиксирован рост в **пищевой промышленности** (+3,9% г/г), благодаря росту производства **пищевых продуктов и напитков** (+4,4% г/г и +7,1% г/г соответственно). Сокращение выпуска наблюдалось только в производстве табачных изделий (-16,6% г/г).

Производство кокса и нефтепродуктов в январе демонстрировало околонулевую динамику как в годовом выражении (+0,0% г/г), так и в месячном с учётом фактора сезонности (-0,1% м/м SA.)

Экспортно ориентированные отрасли показали неравномерную динамику. Так, сдерживающее влияние

на темпы роста промышленного производства в январе продолжает оказывать **деревообрабатывающий комплекс** (-12,7% г/г после -12,2% г/г месяцем ранее).

В то же время показатели **металлургического комплекса** в январе сохранились на уровне декабря 2022 г. (-2,0% г/г), в том числе за счёт роста производства **готовых металлических изделий** (+3,6% г/г). С учётом фактора сезонности динамика металлургического комплекса показывает рост +1,6% м/м SA.

В **химическом комплексе** в январе ситуация улучшилась – рост к предыдущему месяцу с учётом сезонности +2,0% м/м SA, в годовом – заметное сокращение падения до -4,6% г/г после -8,9% г/г месяцем ранее, в первую очередь, за счёт улучшения динамики в **фармацевтической промышленности** (-5,0% г/г после -30,7% г/г).

Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности -0,4 м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражение -3,1% г/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 9.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январ.23	2022	IVкв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв.22	IIкв.22	Iкв.22	2021
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-3,5	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,5	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,9	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.										
пищевые продукты	4,4	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	1,3	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-12,7	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из неё	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,4	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	0,0	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-4,6	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-5,0	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,2	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	январ.23	2022	IVкв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв.22	IIкв.22	Iкв.22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-9,0	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	-2,0	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.										
металлургия	-3,8	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	3,6	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	-2,6	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	5,5	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	0,7	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-22,0	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-54,6	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	27,4	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-3,7	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.										
мебель	0,5	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-5,6	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,3	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,7	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,5	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 9. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
(https://www.economy.gov.ru/material/file/1d61a99ed739c5f7c538d4eee289ce14/2023_02_22.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в

стране.

3. Социальное и экономическое положение г. Москвы по итогам января 2023 года (по состоянию на дату оценки данные за февраль 2023 г. официально не опубликованы)

Основные экономические и социальные показатели г. Москва по итогам января 2023 года представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Основные экономические и социальные показатели г. Москва по итогам января 2023 года

Наименование показателя	В % к			Справочно	
	январь 2023 г.	январю 2021 г.	декабрю 2022 г.	январь 2022 г. в % к	
				январю 2021 г.	декабрю 2021 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	103,1	74,4	124,9	74,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:					
добыча полезных ископаемых	14117,5	7,7	13,1	171,6 ²⁾	100,8 ²⁾
обрабатывающие производства	638115,5	77,4	66,1	156,0 ²⁾	78,3 ²⁾
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	101003,6	139,4	88,8	81,8 ²⁾	72,2 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	14817,6	93,0	38,7	110,6 ²⁾	77,6 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	97084,4	120,1	36,2	87,8 ³⁾	38,2 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров ⁴⁾	996,7	174,4	112,7	205,5	46,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	457940,0	86,5	72,3	99,6	68,6
Оборот общественного питания, млн рублей	40663,1	122,7	89,0	116,1	76,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	227668,3	103,0	90,7	135,2	95,7
Индекс потребительских цен, %	х	112,1	100,9	106,7	100,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	27,1	82,4	96,2	44,5	89,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾					
номинальная, рублей	185645,3	108,6	162,6	113,4	164,4
реальная	х	97,2	161,5	105,9	163,0

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «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). Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год.

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

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

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

⁵⁾ Данные за декабрь 2022 г., декабрь 2022 г. к декабрю 2021 г., декабрь 2022 г. к ноябрю 2022 г., январь-декабрь 2022 г. к январю-декабрю 2021 г., декабрь 2021 г. к декабрю 2020 г., декабрь 2021 г. к ноябрю 2021 г., январь-декабрь 2021 г. к январю-декабрю 2020 г.

Источник: 1. <https://mosstat.qks.ru/folder/65047> (<https://mosstat.qks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г. Москвы%20в%20январе-декабре%202022%20года».pdf>)

Данные об индексах цен и тарифов в январе 2023 года представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Индексы цен и тарифов в январе 2023 г.

	на конец периода, в процентах	
	Январь 2023 г. к декабрю 2022 г.	Январь 2023 г. к январю 2022 г.
Индекс потребительских цен	100,9	112,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	94,5	78,7
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,3	114,6
Индекс тарифов на грузовые перевозки	78,3	129,5

Источник: 1. <https://mosstat.qks.ru/folder/65047> (<https://mosstat.qks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г. Москвы%20в%20январе-декабре%202022%20года».pdf>)

В январе 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары – 101,0%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 101,5%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в январе 2023 г. составила 6891,06 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с декабрем 2022 г. на 0,9%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2023 г. относительно предыдущего месяца составил 94,5%, из него в обрабатывающих производствах – 93,4%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 107,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 111,5%.

В январе 2023 г. **сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения** составил 100,3% относительно предыдущего месяца.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в январе 2023 г. составил 78,3%.

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за ноябрь 2022 г. - январь 2023 г. составила 7249,3 тыс. человек, в их числе 7093,9 тыс. человек или 97,9% были заняты в экономике и 155,4 тыс. человек (2,1%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В общей численности занятого в экономике населения в декабре 2022 г. 3819,8 тыс. человек составляли штатные работники предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства (без учета совместителей). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы на этих предприятиях и организациях привлекалось еще 417,0 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, на предприятиях и в организациях (без субъектов малого предпринимательства) составило в декабре 2022 г. 4236,7 тыс. человек.

В общем количестве замещенных рабочих мест в организациях рабочие места внешних совместителей в декабре 2022 г. составляли 2,3%, лиц, выполнявших работы по гражданско-правовым договорам, – 7,4%.

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу января 2023 г. составила 43969 человек, из них 27057 человек имели статус безработного, из них 17106 человек получали пособие по безработице.

На конец января 2023 года уровень зарегистрированной **безработицы** составил 0,4% от численности рабочей силы.

В январе 2023 г. признано **безработными** 2931 человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 468 человек или в 1,3 раза). Численность трудоустроенных безработных в январе 2023 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 683 человека и составила 2661 человек.

К концу января 2023г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,41 человек, что на 13,9% больше по сравнению с январем 2022 года.

По состоянию на 1 января 2023 г. **положительный финансовый результат** крупных и средних организаций составил 7010,8 млрд рублей (за тот же период прошлого года финансовый результат составил 7169,4 млрд рублей прибыли).

На 1 января 2023 г. суммарная **задолженность по обязательствам** составила 73802,2 млрд рублей, из неё просроченная – 1642,2 млрд рублей или 2,2% от общей суммы задолженности (на 1 января 2022 г. – 1,9 %, на 1 декабря 2022 года – 2,1%).

Кредиторская задолженность на 1 января 2023 г. составила 35327,0 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1530,4 млрд рублей или 4,3% (на 1 января 2022 г. – 3,8%, на 1 декабря 2022 г. – 4,1 %).

Дебиторская задолженность на 1 января 2023 г. составила 33424,7 млрд рублей, из неё просроченная – 1290,4 млрд рублей или 3,9% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 января 2022 г. – 3,3%, на 1 декабря 2022 г. – 3,8%).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за декабрь 2022 г., по оперативным данным составила 185645,3 рублей и увеличилась по сравнению с декабрем 2021 г. на 8,6 %. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2022 г. составила 97,2 % к уровню декабря 2021 г.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций,

кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2023 г. составила 36,8 млн рублей.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 февраля 2023 г. отсутствует.

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/65047> (<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе%202023%20года».pdf>).

Более подробная информация размещена на официальном Интернет-сайте Управления Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области <https://mosstat.gks.ru/folder/65047> в разделе «Официальные статистические публикации / Статистические бюллетени и доклады».

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

4. Анализ тенденций рынка.

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

Период	Средняя удельная цена жилой недвижимости в регионе	
	первичный рынок, руб./кв. м	вторичный рынок, руб./кв. м
4 кв. 2017 г.	78 746,34	58 452,96
1 кв. 2018 г.	81 167,60	70 805,73
2 кв. 2018 г.	84 422,11	70 786,59
3 кв. 2018 г.	86 015,95	72 401,89
4 кв. 2018 г.	86 166,32	73 916,66
1 кв. 2019 г.	88 020,85	72 308,35
2 кв. 2019 г.	85 403,58	74 208,81
3 кв. 2019 г.	88 683,23	75 301,51
4 кв. 2019 г.	88 486,09	75 537,68
1 кв. 2020 г.	88 422,63	79 238,08
2 кв. 2020 г.	92 924,51	80 258,93
3 кв. 2020 г.	95 224,45	80 586,13
4 кв. 2020 г.	100 509,65	86 617,15
1 кв. 2021 г.	117 476,85	86 477,89
2 кв. 2021 г.	122 257,06	88 778,09
3 кв. 2021 г.	124 151,02	92 824,99
4 кв. 2021 г.	126 087,44	96 274,85
1 кв. 2022 г.	146 162,04	102 363,63
2 кв. 2022 г.	158 582,46	104 717,43
3 кв. 2022 г.	160 424,17	107 196,95
4 кв. 2022 г.	159 960,60	103 463,37

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

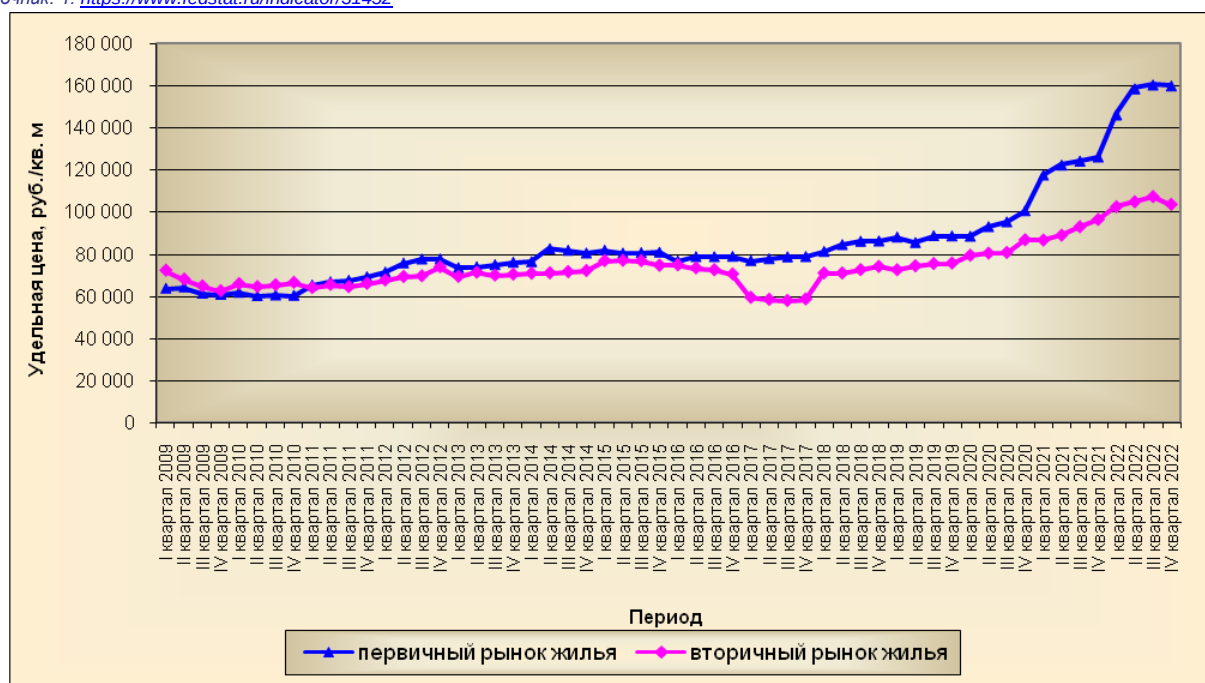


Рис. 10. Динамика изменения цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в регионе

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

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2015 г. - 4 кв. 2015 г.	падение	-0,33	0,70
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	стагнация	0,83	1,62
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	стагнация	0,88	0,90
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,98	0,82
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	0,53	1,48
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	4,09	1,31
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	2,28	3,67
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	2,82	3,73

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

Таблица 18.

Характеристика динамики рынка вторичной недвижимости в регионе

Продолжительность периода	Качественная характеристика динамики	Количественная характеристика динамики, % в квартал	Колебания цен на рынке, %
1 кв. 2009 г. - 4 кв. 2009 г.	падение	-4,87	1,07
1 кв. 2010 г. - 4 кв. 2010 г.	стагнация	0,42	1,53
1 кв. 2011 г. - 4 кв. 2011 г.	стагнация	0,77	1,52
1 кв. 2012 г. - 4 кв. 2012 г.	рост	2,73	1,19
1 кв. 2013 г. - 4 кв. 2013 г.	стагнация	0,28	1,94
1 кв. 2014 г. - 4 кв. 2015 г.	рост	1,24	1,32
1 кв. 2016 г. - 4 кв. 2016 г.	падение	-1,9	0,64
1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.	падение	-0,48	3,92
1 кв. 2018 г. - 4 кв. 2018 г.	рост	1,52	4,94
1 кв. 2019 г. - 4 кв. 2019 г.	рост	1,46	1,03
1 кв. 2020 г. - 4 кв. 2020 г.	рост	2,71	1,64
1 кв. 2021 г. - 4 кв. 2021 г.	рост	3,67	1,04
1 кв. 2022 г. - 4 кв. 2022 г.	рост	0,55	2,02

Источник: 1. Анализ оценщика.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – рост с темпом 2,82% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 0,55% в квартал.

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

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания.

¹ <https://statielt.ru/downloads/Анализ%202023%20март.pdf>

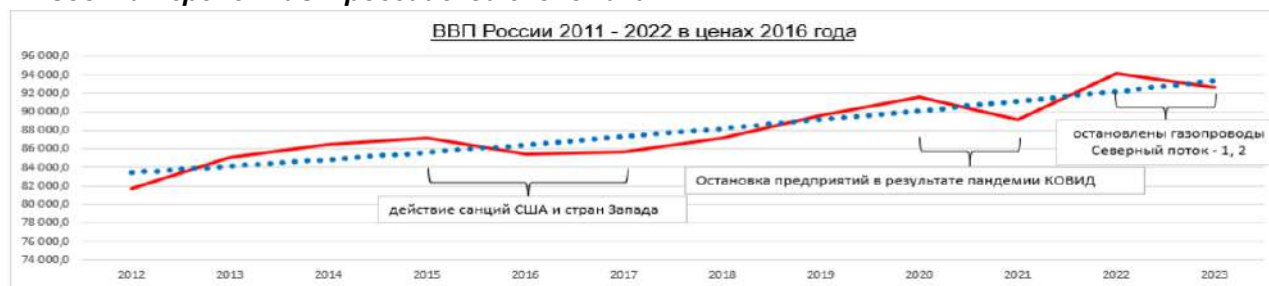
Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной 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 и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, 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 является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Высокий уровень экономического взаимодействия с Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, поддерживать валютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. Учитывая, что российская экономика плотно зависит от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Военное, политическое, экономическое наступление Запада, прежде всего, США и поддерживающих их Великобритании и стран ЕЭС, по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ощутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, многие регионы будут испытывать политические и экономические потрясения и изменения.

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

Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и диверсионные акты на газопроводах

Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию России.

По сравнению с 2021-м макроэкономические показатели 2022 года ухудшились. Наблюдалось падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, сборочного производства из импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, товарооборота, снижение доходов предприятий этих отраслей, снижение доходов населения, снижение спроса.

Правительство принимает и выполняет комплексные федеральные программы развития перспективных отраслей, принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых предприятий и населения с низкими доходами. В частности, в начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 6%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Как видим, происходит структурная перестройка экономики, требующая времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

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 ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%;
- квартир вторичного рынка – на 3,6%;
- индивидуальных домов – на 5,6%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Снижение ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с

ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой уверенности.

Выводы:

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях кризиса долларовой системы, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынков, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

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

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

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/downloads/Ahanus%202023%20mapm.pdf>

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

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.

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

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

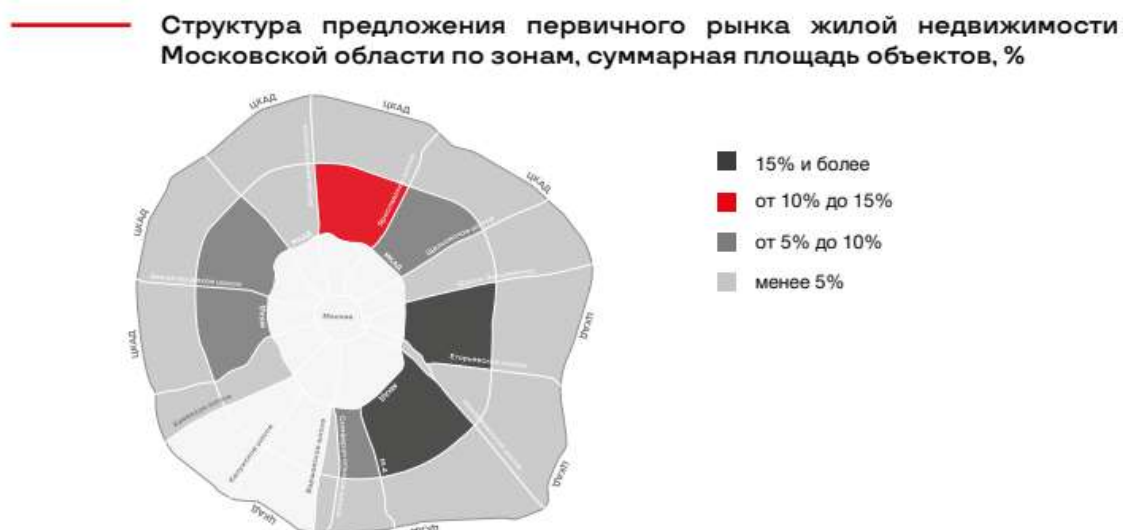
Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной военной операции на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

7. Обзор рынка жилой недвижимости в Московской области

Новостройки Московской области по итогам IV квартала 2022 года

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

В IV квартале 2022 года объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости Московской области внутри ЦКАД представлен в 169 проектах и насчитывает 39,3 тыс. лотов суммарной площадью 1,8 млн кв. м. За квартал объем предложения в Московской области увеличился на 14,4%, в годовой динамике прирост составляет 20,3%. При этом, так же, как и в предыдущем квартале сохраняется концентрация объемов в ближнем радиусе юго-восточного и восточного направлений. На эти два направления сейчас приходится 37,8% от всего объема предложения. Северное направление ближнего радиуса Подмоскovie занимает третье место по объему предложения (15,6%). Значительная доля приходится также на северо-западное (9,2%), северо-восточное (8,7%) и западное (7,1%) направления ближнего радиуса Подмоскovie.



Новое предложение IV квартала 2022 года

Комфорт-класс квартиры:

- Liberty (корп. 2);
- «Ангелово» (корп. 58, 60, 61);
- «Аникеевский» (корп. 26);
- «Белая Дача Парк» (корп. 9.1, 9.2);
- «Горки Парк» (корп. 4.1, 4.2);
- «Долина Яузы»;
- «Жулебино Парк» (корп. 17);
- «Заречье Парк» (корп. 3.1, 3.2);
- «Ильинские луга» (корп. 2.16-2.17, 2.3-2.6, 2.1-2.2, 2.14-2.15);
- «Кит» (оч. 2, корп. 1);

- «Квартал героев» (корп. 404);
- «Квартал Ивакино»;
- «Кузьминский лес» (корп. 11, 12);
- «М5»;
- «Мишино» (корп. 5, 6);
- «Мытищи Сити»;
- «Новоград Монино» (корп. 8);
- «Ново-Молоково» (корп. 13);
- «Премиум»;
- «Прибрежный парк» (корп. 8.1, 8.2, 8.3, 9.1, 9.2);
- «Пятницкие луга» (корп. 2.2);
- «Равновесие» (корп. 3, 4, 5);
- «Рублевский квартал»;
- «Светлый»;
- «Сказка» (корп. 45);
- «Соболевка Парк» (корп. 6, 7);
- «Томилинский бульвар»;
- «Фрунзенский»;
- «Южная Битца» (корп. 8).

Стандарт-класс квартиры:

- «Леонтьево» (корп. 1);
- «Столичный» (корп. 22);
- «Шолохово» (корп. 6, 9, 10, 11);
- «Экоград Новый Катуар» (корп. 10);
- «Южная 7».

«Комфорт-класс» апартаменты:

- Liberty (корп. 3А);
- «Равновесие» (корп. 3, 4, 5).

Объем нового предложения в IV квартале 2022 года составил 320,2 тыс. кв. м, что на 88% больше, чем в предыдущем квартале. В структуре нового предложения преобладает комфорт-класс (80% от общего объема), на стандарт-класс приходится 20%. Новое предложение представлено преимущественно в формате квартир (98%), апартаменты составляют 2%.

За счёт выхода значительного объема нового предложения и умеренного спроса за квартал объем предложения на первичном рынке Московской области увеличился на 14,4% и составил 1,8 млн кв. м, а по сравнению с аналогичным периодом 2021 года показатель выше на 20,3%. Реализованный спрос в IV квартале 2022 года уменьшился и составил 531,5 тыс. кв. м. По отношению к предыдущему кварталу спрос сократился на 13,5%, а по отношению к IV кварталу 2021 года – на 38,7%. Основной причиной послужила осторожность потенциальных покупателей в решении жилищных вопросов в период нестабильности, а также снижение покупательской способности основной части населения.



Рост цен на первичном рынке Московской области в IV квартале 2022 года остановился. За квартал средневзвешенная цена предложения скорректировалась на 0,6% и составила 167,3 тыс. руб./кв. м. За

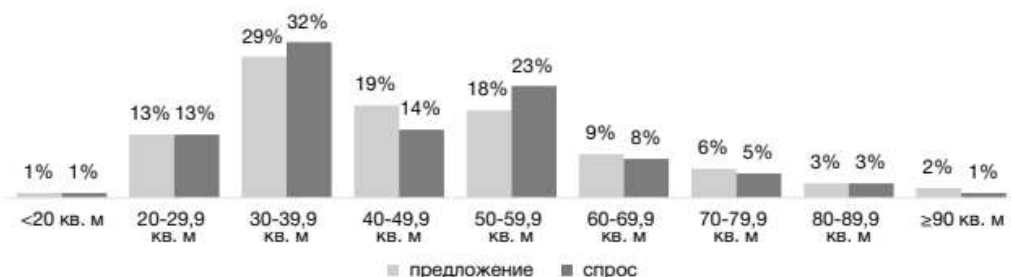
год прирост цены составил 13,7%.

— Структура по бюджетам

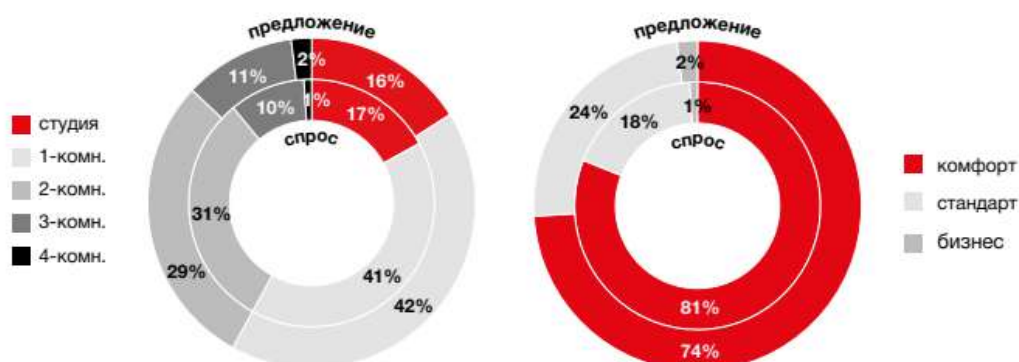


Благодаря выходу новых корпусов и проектов в структуре предложения пополнился выбор лотов в наиболее доступных бюджетах, в результате структура спроса и предложения стала хорошо сбалансирована практически во всех диапазонах стоимостей. В целом основной спрос и предложение сосредоточены в категории квартир и апартаментов стоимостью от 4 до 10 млн руб. (80% в спросе и 79% в предложении).

— Структура по площади



В сравнении с прошлым кварталом структура спроса и предложения по площади существенно не изменилась. В структуре спроса по-прежнему можно выделить две основные группы - это одно- и двухкомнатные квартиры в диапазоне площадей от 30 до 40 кв. м и от 50 до 60 кв. м соответственно. При этом промежуточные метражи пользуются меньшей популярностью. Данные показатели говорят о большей ориентации Московской области на классические форматы квартир. Основной объем спроса и предложения приходится на лоты площадью от 20 до 60 кв. м (82% в спросе и 79% в предложении).



Структуры спроса и предложения по комнатности в IV квартале 2022 года хорошо сбалансированы по всем типам лотов. Основной спрос приходится на однокомнатные квартиры и апартаменты (41%), на втором месте – двухкомнатные (31%), на третьем – студии (17%). По сравнению с предыдущим кварталом в структуре спроса чуть увеличилась доля студий (с 15% до 17%) и однокомнатных лотов (с 39% до 41%), доля двухкомнатных не изменилась, а доли трёхкомнатных и четырёхкомнатных соответственно сократились.

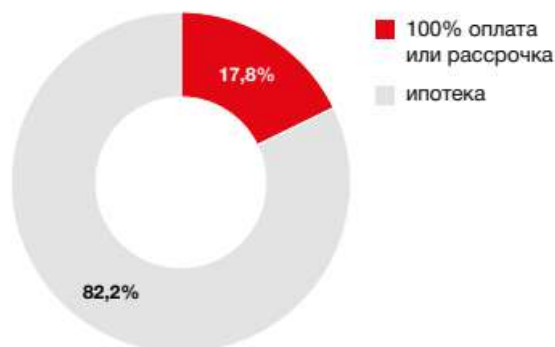
В IV квартале 2022 года как в спросе, так и в предложении преобладал комфорт-класс (81% и 74% соответственно). В отличие от предыдущих кварталов доля стандарт-класса в спросе (18%) оказалась меньше, чем в предложении (24%). Такая ситуация объясняется тем, что значительное число проектов стандарт-класса реализуют местные или региональные девелоперы, которые менее активно занимаются продвижением. Кроме того, часто такие проекты выходят в реализацию после ввода в эксплуатацию и продаются уже не по ДДУ (то есть не попадают в статистику Росреестра на первичном рынке), могут не попадать под программы субсидированной ипотеки. Доля бизнес-класса составляет 1% в спросе и 2% в предложении.



В IV квартале 2022 года объём предложения комфорт-класса на первичном рынке Московской области увеличился на 14% и достиг 1,4 млн кв. м, в стандарт-классе прирост составил 17%, а объём - 440 тыс. кв. м. Лишь в бизнес-классе предложение уменьшилось на 2% до 30 тыс. кв. м. В годовой динамике объём предложения в комфорт-классе увеличился на 20,3%, в стандарт-классе – на 18,6%, в бизнес-классе – в полтора раза.



В IV квартале 2022 года средневзвешенная цена предложения в стандарт-классе уменьшилась на 1% до 144,2 тыс. руб./кв. м, в комфорт-классе - сохранилась на уровне предыдущего квартала – 172,6 тыс. руб./кв. м, а в бизнес-классе цена уменьшилась за квартал на 5% до 264,3 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике цена в стандарт-классе выросла на 16,7%, в комфорт-классе – на 12,7%, в бизнес-классе прирост составил 5,6%.



В IV квартале 2022 года размер скидок при 100% оплате стимулировал покупателей к поиску возможностей приобрести квартиру без привлечения ипотечного кредита. Кроме того, девелоперы запускали акции по отсрочке оплаты по ипотеке. За счёт этого, а также за счёт роста осторожности в период нестабильности, доля ипотечных сделок на первичном рынке Московской области за квартал уменьшилась с 87% до 82%. При этом в годовой динамике доля ипотеки выросла на 12 п.п – с 70% до 82%, и ипотека остаётся основным инструментом приобретения жилья на рынке Московской области.

Источник: 1. <https://spn24.ru/> ([https://spn24.ru/spn-main-landing/uploads/Obzor-rynka-Novostroeek-Moskvy-IV-kv.-2022_\(SPN24\).pdf](https://spn24.ru/spn-main-landing/uploads/Obzor-rynka-Novostroeek-Moskvy-IV-kv.-2022_(SPN24).pdf))

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

Экспозиция Московская Область - Исследование рынка недвижимости

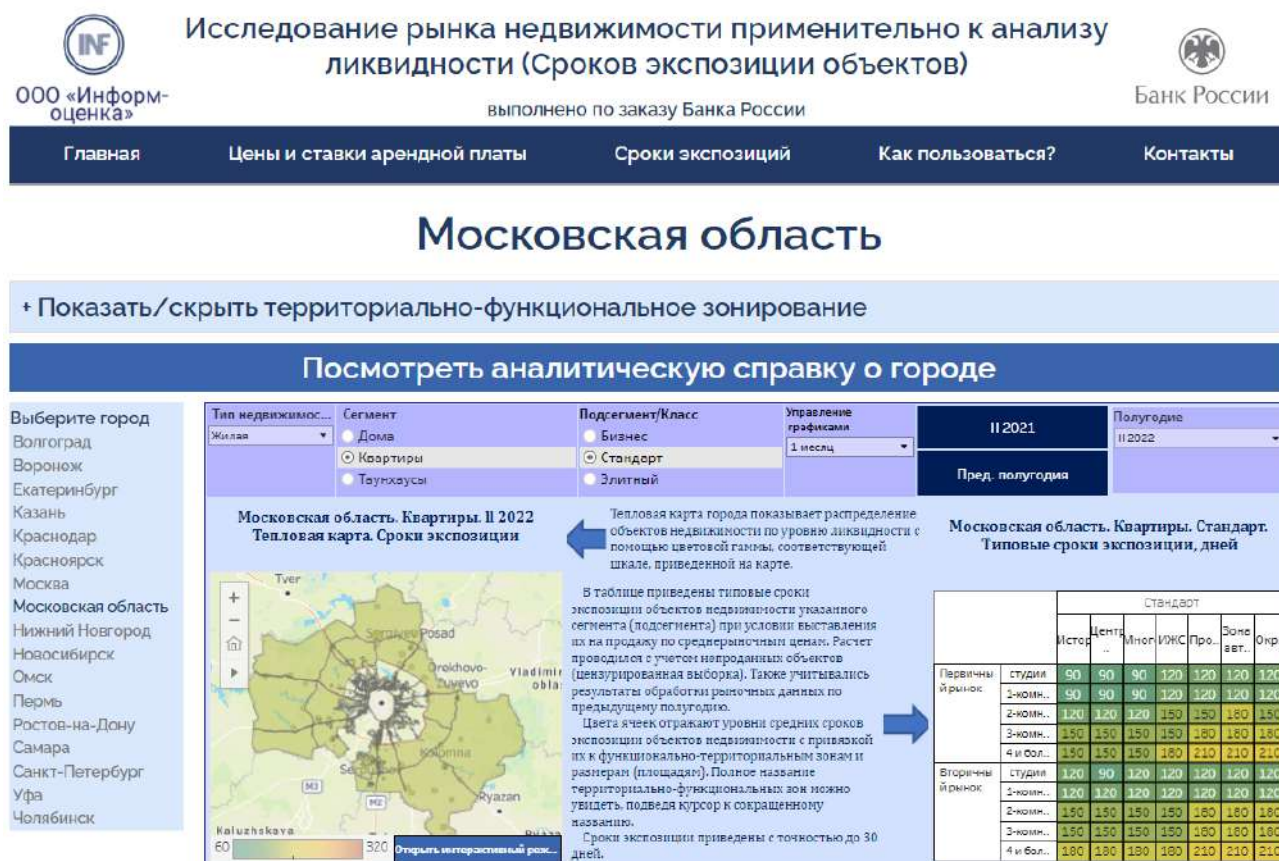


Рис. 11. Срок экспозиции для жилой недвижимости (квартир) в Московской области

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 – 120 – 150 дней;
- для 3-х комнатных квартир – 150 – 180 дней;
- для 4-х и более комнатных квартир – 150 – 210 дней.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов,

инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- 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 19.

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. Жилой дом № 10
Типовая зона в пределах региона	2
Типовая зона в пределах города	3
Характеристики местоположения	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости
	не локализовалось не локализовалось
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома 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 тип отделки объекта недвижимости
	массовое современное жилье комфорт-класса монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков) не локализовалось квартиры «студии», 1-но и 2-х комнатные квартиры не локализовалось не локализовалось требует ремонта (отделка отсутствует) 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.

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

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 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 25	квартира
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 5	квартира
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 20	квартира

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Квартиры «студии»	
Все объекты анализа с 1 по 25	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 5	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 20	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10

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 25	2	3	520,962	57 272
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 5	2	3	520,962	57 272
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 20	2	3	520,962	57 272

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)	6/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,35	требуется ремонт (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)	6/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,35	требуется ремонт (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)	14/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,35	требуется ремонт (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)	3/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,35	требуется ремонт (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)	4/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,35	требуется ремонт (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)	10/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,35	требуется ремонт (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)	5/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,35	требуется ремонт (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)	16/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,35	требуется ремонт (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)	23/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,35	требуется ремонт (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)	24/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,35	требуется ремонт (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)	14/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,35	требуется ремонт (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)	11/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,35	требуется ремонт (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)	21/25 (промежуточный)	1	нет данных	26,48	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

страница 61

страница 62

Источник: 1. Анализ оценщика.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

страница 63

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 5	нет данных
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 20	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 25	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 5	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 20	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	4 074 600	154 634
Объект анализа 2	4 074 600	154 634
Объект анализа 3	4 074 600	154 634
Объект анализа 4	4 074 600	154 634
Объект анализа 5	4 074 600	154 634
Объект анализа 6	4 074 600	154 634
Объект анализа 7	4 074 600	154 634
Объект анализа 8	4 074 600	154 634
Объект анализа 9	4 074 600	154 634
Объект анализа 10	4 074 600	154 634
Объект анализа 11	4 074 600	154 634
Объект анализа 12	4 074 600	154 634
Объект анализа 13	4 094 706	154 634
Объект анализа 14	4 094 706	154 634
Объект анализа 15	4 094 706	154 634
Объект анализа 16	4 094 706	154 634
Объект анализа 17	4 094 706	154 634
Объект анализа 18	4 094 706	154 634
Объект анализа 19	4 094 706	154 634
Объект анализа 20	4 094 706	154 634
Объект анализа 21	4 094 706	154 634
Объект анализа 22	4 094 706	154 634
Объект анализа 23	4 470 000	144 613
Объект анализа 24	4 300 000	139 069
Объект анализа 25	4 350 000	140 686
	мин	139 069
	макс	154 634
	среднее	153 053
	медиана	154 634

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв. м
	стандартное отклонение	4 447
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	2,91%
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	5 702 630	133 896
Объект анализа 2	4 950 000	126 858
Объект анализа 3	4 300 000	128 897
Объект анализа 4	4 900 000	148 081
Объект анализа 5	4 950 000	139 280
	мин	126 858
	макс	148 081
	среднее	135 402
	медиана	133 896
	стандартное отклонение	8 564
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	6,32%
Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	6 613 507	112 093
Объект анализа 2	6 882 320	127 380
Объект анализа 3	6 882 320	127 380
Объект анализа 4	6 882 320	127 380
Объект анализа 5	6 882 320	127 380
Объект анализа 6	6 882 320	127 380
Объект анализа 7	6 882 320	127 380
Объект анализа 8	6 882 320	127 380
Объект анализа 9	7 281 013	127 380
Объект анализа 10	7 281 013	127 380
Объект анализа 11	7 281 013	127 380
Объект анализа 12	7 281 013	127 380
Объект анализа 13	7 281 013	127 380
Объект анализа 14	7 515 331	127 378
Объект анализа 15	7 515 331	127 378
Объект анализа 16	7 631 299	127 379
Объект анализа 17	7 631 299	127 379
Объект анализа 18	7 631 299	127 379
Объект анализа 19	7 631 299	127 379
Объект анализа 20	6 250 000	124 057
	мин	112 093
	макс	127 380
	среднее	126 449
	медиана	127 380
	стандартное отклонение	3 460
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	2,74%

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 139 069 руб./кв. м до 154 634 руб./кв. м - для квартир «студий» без отделки;
- от 126 858 руб./кв. м до 148 081 руб./кв. м - для однокомнатных квартир без отделки;
- от 112 093 руб./кв. м до 127 380 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.

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

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

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

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

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

- первичный рынок – рост с темпом 2,82% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 0,55% в квартал.

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

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

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 29).

Таблица 29.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

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

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

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

При дополнительном включении в регрессию нового фактора коэффициент детерминации должен

возрастать, а остаточная дисперсия уменьшаться.

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

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

Таким образом, количество объектов анализа не достаточно для формирования регрессионной модели 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.
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 – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 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 ²⁸				Матрица коэффициентов			
Таблица 109				Таблица 111			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		цены квартир из классов (групп): 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	собственность	аналог права требования (строительство дома только что завершилось)	право требования (строительство дома завершится через год)
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,84	0,82	0,86	собственность	1,00	1,06	1,19
Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности	0,95	0,93	0,96	право требования (строительство дома только что завершилось)	0,95	1,00	1,13
				право требования (строительство дома завершится через год)	0,84	0,89	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 112

Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома завершится через год), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,96	0,79 0,93
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,77 0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,84	0,77 0,91
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,76 0,90
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,78 0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,77 0,91

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 113

Отношение удельной цены квартиры, передающейся на правах требования (строительство дома только что завершилось), к удельной цене такой же квартиры, передающейся на правах собственности			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,96	0,92 0,99
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,96	0,92 0,99
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,92 0,99
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,92 0,99
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,96	0,92 0,99
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,92 0,99

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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 – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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 130

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 132

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 133

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	5,3%	3,4%	7,2%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,7%	2,8%	6,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,1%	3,2%	7,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,1%	3,2%	7,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,3%	3,4%	7,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,1%	3,2%	7,1%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 135

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

14.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 136

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 134

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 138

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 1. Старый фонд				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	6,5%	2,7%	10,3%
2	Санкт-Петербург	7,6%	3,8%	11,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	6,9%	3,1%	10,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,6%	3,8%	11,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,3%	3,5%	11,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,2%	3,4%	11,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,0%	3,2%	10,8%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 139

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	6,0%	3,1%	9,0%
2	Санкт-Петербург	6,0%	3,1%	9,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,8%	2,9%	8,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,5%	3,5%	9,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,0%	3,1%	9,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,8%	2,9%	8,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	6,3%	3,3%	9,2%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 141

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	5,4%	2,7%	8,0%
2	Санкт-Петербург	5,5%	2,8%	8,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,0%	2,4%	7,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	5,7%	3,0%	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	6,3%	3,7%	9,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	5,4%	2,7%	8,0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Сборник рыночных корректировок» СРК-2023, 2023 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	
Московская область в марте 2023 г.	5-8% (6,5%)	8-10% (9%)	5-9% (7%)	10-13% (11,5%)	6-10% (8%)	10-13% (11,5%)	8-9% (8,5%)	11-14% (12,5%)	11-13% (12%)
г. Москва в марте 2023 г.	4-6% (5%)	5-10% (7,5%)	5-6% (5,5%)	9-11% (10%)	6-7% (6,5%)	9-11% (10%)	5-8% (6,5%)	9-13% (11%)	9-12% (10,5%)

Подтверждение информации

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



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 2023 г., %

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок» СРК-2023, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.3. Исследования, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены в табл. 35.

Таблица 35.

Скидка на торг, уторгование при продаже квартир

← ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿ ㏀ ㏁ ㏂ ㏃ ㏄ ㏅ ㏆ ㏇ ㏈ ㏉ ㏊ ㏋ ㏌ ㏍ ㏎ ㏏ ㏐ ㏑ ㏒ ㏓ ㏔ ㏕ ㏖ ㏗ ㏘ ㏙ ㏚ ㏛ ㏜ ㏝ ㏞ ㏟ ㏠ ㏡ ㏢ ㏣ ㏤ ㏥ ㏦ ㏧ ㏨ ㏩ ㏪ ㏫ ㏬ ㏭ ㏮ ㏯ ㏰ ㏱ ㏲ ㏳ ㏴ ㏵ ㏶ ㏷ ㏸ ㏹ ㏺ ㏻ ㏼ ㏽ ㏾ ㏿ 㐀 㐁 㐂 㐃 㐄 㐅 㐆 㐇 㐈 㐉 㐊 㐋 㐌 㐍 㐎 㐏 㐐 㐑 㐒 㐓 㐔 㐕 㐖 㐗 㐘 㐙 㐚 㐛 㐜 㐝 㐞 㐟 㐠 㐡 㐢 㐣 㐤 㐥 㐦 㐧 㐨 㐩 㐪 㐫 㐬 㐭 㐮 㐯 㐰 㐱 㐲 㐳 㐴 㐵 㐶 㐷 㐸 㐹 㐺 㐻 㐼 㐽 㐾 㐿 㑀 㑁 㑂 㑃 㑄 㑅 㑆 㑇 㑈 㑉 㑊 㑋 㑌 㑍 㑎 㑏 㑐 㑑 㑒 㑓 㑔 㑕 㑖 㑗 㑘 㑙 㑚 㑛 㑜 㑝 㑞 㑟 㑠 㑡 㑢 㑣 㑤 㑥 㑦 㑧 㑨 㑩 㑪 㑫 㑬 㑭 㑮 㑯 㑰 㑱 㑲 㑳 㑴 㑵 㑶 㑷 㑸 㑹 㑺 㑻 㑼 㑽 㑾 㑿 㒀 㒁 㒂 㒃 㒄 㒅 㒆 㒇 㒈 㒉 㒊 㒋 㒌 㒍 㒎 㒏 㒐 㒑 㒒 㒓 㒔 㒕 㒖 㒗 㒘 㒙 㒚 㒛 㒜 㒝 㒞 㒟 㒠 㒡 㒢 㒣 㒤 㒥 㒦 㒧 㒨 㒩 㒪 㒫 㒬 㒭 㒮 㒯 㒰 㒱 㒲 㒳 㒴 㒵 㒶 㒷 㒸 㒹 㒺 㒻 㒼 㒽 㒾 㒿 㓀 㓁 㓂 㓃 㓄 㓅 㓆 㓇 㓈 㓉 㓊 㓋 㓌 㓍 㓎 㓏 㓐 㓑 㓒 㓓 㓔 㓕 㓖 㓗 㓘 㓙 㓚 㓛 㓜 㓝 㓞 㓟 㓠 㓡 㓢 㓣 㓤 㓥 㓦 㓧 㓨 㓩 㓪 㓫 㓬 㓭 㓮 㓯 㓰 㓱 㓲 㓳 㓴 㓵 㓶 㓷 㓸 㓹 㓺 㓻 㓼 㓽 㓾 㓿 㔀 㔁 㔂 㔃 㔄 㔅 㔆 㔇 㔈 㔉 㔊 㔋 㔌 㔍 㔎 㔏 㔐 㔑 㔒 㔓 㔔 㔕 㔖 㔗 㔘 㔙 㔚 㔛 㔜 㔝 㔞 㔟 㔠 㔡 㔢 㔣 㔤 㔥 㔦 㔧 㔨 㔩 㔪 㔫 㔬 㔭 㔮 㔯 㔰 㔱 㔲 㔳 㔴 㔵 㔶 㔷 㔸 㔹 㔺 㔻 㔼 㔽 㔾 㔿 㕀 㕁 㕂 㕃 㕄 㕅 㕆 㕇 㕈 㕉 㕊 㕋 㕌 㕍 㕎 㕏 㕐 㕑 㕒 㕓 㕔 㕕 㕖 㕗 㕘 㕙 㕚 㕛 㕜 㕝 㕞 㕟 㕠 㕡 㕢 㕣 㕤 㕥 㕦 㕧 㕨 㕩 㕪 㕫 㕬 㕭 㕮 㕯 㕰 㕱 㕲 㕳 㕴 㕵 㕶 㕷 㕸 㕹 㕺 㕻 㕼 㕽 㕾 㕿 㖀 㖁 㖂 㖃 㖄 㖅 㖆 㖇 㖈 㖉 㖊 㖋 㖌 㖍 㖎 㖏 㖐 㖑 㖒 㖓 㖔 㖕 㖖 㖗 㖘 㖙 㖚 㖛 㖜 㖝 㖞 㖟 㖠 㖡 㖢 㖣 㖤 㖥 㖦 㖧 㖨 㖩 㖪 㖫 㖬 㖭 㖮 㖯 㖰 㖱 㖲 㖳 㖴 㖵 㖶 㖷 㖸 㖹 㖺 㖻 㖼 㖽 㖾 㖿 㗀 㗁 㗂 㗃 㗄 㗅 㗆 㗇 㗈 㗉 㗊 㗋 㗌 㗍 㗎 㗏 㗐 㗑 㗒 㗓 㗔 㗕 㗖 㗗 㗘 㗙 㗚 㗛 㗜 㗝 㗞 㗟 㗠 㗡 㗢 㗣 㗤 㗥 㗦 㗧 㗨 㗩 㗪 㗫 㗬 㗭 㗮 㗯 㗰 㗱 㗲 㗳 㗴 㗵 㗶 㗷 㗸 㗹 㗺 㗻 㗼 㗽 㗾 㗿 㘀 㘁 㘂 㘃 㘄 㘅 㘆 㘇 㘈 㘉 㘊 㘋 㘌 㘍 㘎 㘏 㘐 㘑 㘒 㘓 㘔 㘕 㘖 㘗 㘘 㘙 㘚 㘛 㘜 㘝 㘞 㘟 㘠 㘡 㘢 㘣 㘤 㘥 㘦 㘧 㘨 㘩 㘪 㘫 㘬 㘭 㘮 㘯 㘰 㘱 㘲 㘳 㘴 㘵 㘶 㘷 㘸 㘹 㘺 㘻 㘼 㘽 㘾 㘿 㙀 㙁 㙂 㙃 㙄 㙅 㙆 㙇 㙈 㙉 㙊 㙋 㙌 㙍 㙎 㙏 㙐 㙑 㙒 㙓 㙔 㙕 㙖 㙗 㙘 㙙 㙚 㙛 㙜 㙝 㙞 㙟 㙠 㙡 㙢 㙣 㙤 㙥 㙦 㙧 㙨 㙩 㙪 㙫 㙬 㙭 㙮 㙯 㙰 㙱 㙲 㙳 㙴 㙵 㙶 㙷 㙸 㙹 㙺 㙻 㙼 㙽 㙾 㙿 㚀 㚁 㚂 㚃 㚄 㚅 㚆 㚇 㚈 㚉 㚊 㚋 㚌 㚍 㚎 㚏 㚐 㚑 㚒 㚓 㚔 㚕 㚖 㚗 㚘 㚙 㚚 㚛 㚜 㚝 㚞 㚟 㚠 㚡 㚢 㚣 㚤 㚥 㚦 㚧 㚨 㚩 㚪 㚫 㚬 㚭 㚮 㚯 㚰 㚱 㚲 㚳 㚴 㚵 㚶 㚷 㚸 㚹 㚺 㚻 㚼 㚽 㚾 㚿 㞀 㞁 㞂 㞃 㞄 㞅 㞆 㞇 㞈 㞉 㞊 㞋 㞌 㞍 㞎 㞏 㞐 㞑 㞒 㞓 㞔 㞕 㞖 㞗 㞘 㞙 㞚 㞛 㞜 㞝 㞞 㞟 㞠 㞡 㞢 㞣 㞤 㞥 㞦 㞧 㞨 㞩 㞪 㞫 㞬 㞭 㞮 㞯 㞰 㞱 㞲 㞳 㞴 㞵 㞶 㞷 㞸 㞹 㞺 㞻 㞼 㞽 㞾 㞿 㟀 㟁 㟂 㟃 㟄 㟅 㟆 㟇 㟈 㟉 㟊 㟋 㟌 㟍 㟎 㟏 㟐 㟑 㟒 㟓 㟔 㟕 㟖 㟗 㟘 㟙 㟚 㟛 㟜 㟝 㟞 㟟 㟠 㟡 㟢 㟣 㟤 㟥 㟦 㟧 㟨 㟩 㟪 㟫 㟬 㟭 㟮 㟯 㟰 㟱 㟲 㟳 㟴 㟵 㟶 㟷 㟸 㟹 㟺 㟻 㟼 㟽 㟾 㟿 㠀 㠁 㠂 㠃 㠄 㠅 㠆 㠇 㠈 㠉 㠊 㠋 㠌 㠍 㠎 㠏 㠐 㠑 㠒 㠓 㠔 㠕 㠖 㠗 㠘 㠙 㠚 㠛 㠜 㠝 㠞 㠟 㠠 㠡 㠢 㠣 㠤 㠥 㠦 㠧 㠨 㠩 㠪 㠫 㠬 㠭 㠮 㠯 㠰 㠱 㠲 㠳 㠴 㠵 㠶 㠷 㠸 㠹 㠺 㠻 㠼 㠽 㠾 㠿 㡀 㡁 㡂 㡃 㡄 㡅 㡆 㡇 㡈 㡉 㡊 㡋 㡌 㡍 㡎 㡏 㡐 㡑 㡒 㡓 㡔 㡕 㡖 㡗 㡘 㡙 㡚 㡛 㡜 㡝 㡞 㡟 㡠 㡡 㡢 㡣 㡤 㡥 㡦 㡧 㡨 㡩 㡪 㡫 㡬 㡭 㡮 㡯 㡰 㡱 㡲 㡳 㡴 㡵 㡶 㡷 㡸 㡹 㡺 㡻 㡼 㡽 㡾 㡿 㢀 㢁 㢂 㢃 㢄 㢅 㢆 㢇 㢈 㢉 㢊 㢋 㢌 㢍 㢎 㢏 㢐 㢑 㢒 㢓 㢔 㢕 㢖 㢗 㢘 㢙 㢚 㢛 㢜 㢝 㢞 㢟 㢠 㢡 㢢 㢣 㢤 㢥 㢦 㢧 㢨 㢩 㢪 㢫 㢬 㢭 㢮 㢯 㢰 㢱 㢲 㢳 㢴 㢵 㢶 㢷 㢸 㢹 㢺 㢻 㢼 㢽 㢾 㢿 㣀 㣁 㣂 㣃 㣄 㣅 㣆 㣇 㣈 㣉 㣊 㣋 㣌 㣍 㣎 㣏 㣐 㣑 㣒 㣓 㣔 㣕 㣖 㣗 㣘 㣙 㣚 㣛 㣜 㣝 㣞 㣟 㣠 㣡 㣢 㣣 㣤 㣥 㣦 㣧 㣨 㣩 㣪 㣫 㣬 㣭 㣮 㣯 㣰 㣱 㣲 㣳 㣴 㣵 㣶 㣷 㣸 㣹 㣺 㣻 㣼 㣽 㣾 㣿 㤀 㤁 㤂 㤃 㤄 㤅 㤆 㤇 㤈 㤉 㤊 㤋 㤌 㤍 㤎 㤏 㤐 㤑 㤒 㤓 㤔 㤕 㤖 㤗 㤘 㤙 㤚 㤛 㤜 㤝 㤞 㤟 㤠 㤡 㤢 㤣 㤤 㤥 㤦 㤧 㤨 㤩 㤪 㤫 㤬 㤭 㤮 㤯 㤰 㤱 㤲 㤳 㤴 㤵 㤶 㤷 㤸 㤹 㤺 㤻 㤼 㤽 㤾 㤿 㥀 㥁 㥂 㥃 㥄 㥅 㥆 㥇 㥈 㥉 㥊 㥋 㥌 㥍 㥎 㥏 㥐 㥑 㥒 㥓 㥔 㥕 㥖 㥗 㥘 㥙 㥚 㥛 㥜 㥝 㥞 㥟 㥠 㥡 㥢 㥣 㥤 㥥 㥦 㥧 㥨 㥩 㥪 㥫 㥬 㥭 㥮 㥯 㥰 㥱 㥲 㥳 㥴 㥵 㥶 㥷 㥸 㥹 㥺 㥻 㥼 㥽 㥾 㥿 㦀 㦁 㦂 㦃 㦄 㦅 㦆 㦇 㦈 㦉 㦊 㦋 㦌 㦍 㦎 㦏 㦐 㦑 㦒 㦓 㦔 㦕 㦖 㦗 㦘 㦙 㦚 㦛 㦜 㦝 㦞 㦟 㦠 㦡 㦢 㦣 㦤 㦥 㦦 㦧 㦨 㦩 㦪 㦫 㦬 㦭 㦮 㦯 㦰 㦱 㦲 㦳 㦴 㦵 㦶 㦷 㦸 㦹 㦺 㦻 㦼 㦽 㦾 㦿 㧀 㧁 㧂 㧃 㧄 㧅 㧆 㧇 㧈 㧉 㧊 㧋 㧌 㧍 㧎 㧏 㧐 㧑 㧒 㧓 㧔 㧕 㧖 㧗 㧘 㧙 㧚 㧛 㧜 㧝 㧞 㧟 㧠 㧡 㧢 㧣 㧤 㧥 㧦 㧧 㧨 㧩 㧪 㧫 㧬 㧭 㧮 㧯 㧰 㧱 㧲 㧳 㧴 㧵 㧶 㧷 㧸 㧹 㧺 㧻 㧼 㧽 㧾 㧿 㨀 㨁 㨂 㨃 㨄 㨅 㨆 㨇 㨈 㨉 㨊 㨋 㨌 㨍 㨎 㨏 㨐 㨑 㨒 㨓 㨔 㨕 㨖 㨗 㨘 㨙 㨚 㨛 㨜 㨝 㨞 㨟 㨠 㨡 㨢 㨣 㨤 㨥 㨦 㨧 㨨 㨩 㨪 㨫 㨬 㨭 㨮 㨯 㨰 㨱 㨲 㨳 㨴 㨵 㨶 㨷 㨸 㨹 㨺 㨻 㨼 㨽 㨾 㨿 㩀 㩁 㩂 㩃 㩄 㩅 㩆 㩇 㩈 㩉 㩊 㩋 㩌 㩍 㩎 㩏 㩐 㩑 㩒 㩓 㩔 㩕 㩖 㩗 㩘 㩙 㩚 㩛 㩜 㩝 㩞 㩟 㩠 㩡 㩢 㩣 㩤 㩥 㩦 㩧 㩨 㩩 㩪 㩫 㩬 㩭 㩮 㩯 㩰 㩱 㩲 㩳 㩴 㩵 㩶 㩷 㩸 㩹 㩺 㩻 㩼 㩽 㩾 㩿 㪀 㪁 㪂 㪃 㪄 㪅 㪆 㪇 㪈 㪉 㪊 㪋 㪌 㪍 㪎 㪏 㪐 㪑 㪒 㪓 㪔 㪕 㪖 㪗 㪘 㪙 㪚 㪛 㪜 㪝 㪞 㪟 㪠 㪡 㪢 㪣 㪤 㪥 㪦 㪧 㪨 㪩 㪪 㪫 㪬 㪭 㪮 㪯 㪰 㪱 㪲 㪳 㪴 㪵 㪶 㪷 㪸 㪹 㪺 㪻 㪼 㪽 㪾 㪿 㫀 㫁 㫂 㫃 㫄 㫅 㫆 㫇 㫈 㫉 㫊 㫋 㫌 㫍 㫎 㫏 㫐 㫑 㫒 㫓 㫔 㫕 㫖 㫗 㫘 㫙 㫚 㫛 㫜 㫝 㫞 㫟 㫠 㫡 㫢 㫣 㫤 㫥 㫦 㫧 㫨 㫩 㫪 㫫 㫬 㫭 㫮 㫯 㫰 㫱 㫲 㫳 㫴 㫵 㫶 㫷 㫸 㫹 㫺 㫻 㫼 㫽 㫾 㫿 㬀 㬁 㬂 㬃 㬄 㬅 㬆 㬇 㬈 㬉 㬊 㬋 㬌 㬍 㬎 㬏 㬐 㬑 㬒 㬓 㬔 㬕 㬖 㬗 㬘 㬙 㬚 㬛 㬜 㬝 㬞 㬟 㬠 㬡 㬢 㬣 㬤 㬥 㬦 㬧 㬨 㬩 㬪 㬫 㬬 㬭 㬮 㬯 㬰 㬱 㬲 㬳 㬴 㬵 㬶 㬷 㬸 㬹 㬺 㬻 㬼 㬽 㬾 㬿 㭀 㭁 㭂 㭃 㭄 㭅 㭆 㭇 㭈 㭉 㭊 㭋 㭌 㭍 㭎 㭏 㭐 㭑 㭒 㭓 㭔 㭕 㭖 㭗 㭘 㭙 㭚 㭛 㭜 㭝 㭞 㭟 㭠 㭡 㭢 㭣 㭤 㭥 㭦 㭧 㭨 㭩 㭪 㭫 㭬 㭭 㭮 㭯 㭰 㭱 㭲 㭳 㭴 㭵 㭶 㭷 㭸 㭹 㭺 㭻 㭼 㭽 㭾 㭿 㮀 㮁 㮂 㮃 㮄 㮅 㮆 㮇 㮈 㮉 㮊 㮋 㮌 㮍 㮎 㮏 㮐 㮑 㮒 㮓 㮔 㮕 㮖 㮗 㮘 㮙 㮚 㮛 㮜 㮝 㮞 㮟 㮠 㮡 㮢 㮣 㮤 㮥 㮦 㮧 㮨 㮩 㮪 㮫 㮬 㮭 㮮 㮯 㮰 㮱 㮲 㮳 㮴 㮵 㮶 㮷 㮸 㮹 㮺 㮻 㮼 㮽 㮾 㮿 㯀 㯁 㯂 㯃 㯄 㯅 㯆 㯇 㯈 㯉 㯊 㯋 㯌 㯍 㯎 㯏 㯐 㯑 㯒 㯓 㯔 㯕 㯖 㯗 㯘 㯙 㯚 㯛 㯜 㯝 㯞 㯟 㯠 㯡 㯢 㯣 㯤 㯥 㯦 㯧 㯨 㯩 㯪 㯫 㯬 㯭 㯮 㯯 㯰 㯱 㯲 㯳 㯴 㯵 㯶 㯷 㯸 㯹 㯺 㯻 㯼 㯽 㯾 㯿 㰀 㰁 㰂 㰃 㰄 㰅 㰆 㰇 㰈 㰉 㰊 㰋 㰌 㰍 㰎 㰏 㰐 㰑 㰒 㰓 㰔 㰕 㰖 㰗 㰘 㰙 㰚 㰛 㰜 㰝 㰞 㰟 㰠 㰡 㰢 㰣 㰤 㰥 㰦 㰧 㰨 㰩 㰪 㰫 㰬 㰭 㰮 㰯 㰰 㰱 㰲 㰳 㰴 㰵 㰶 㰷 㰸 㰹 㰺 㰻 㰼 㰽 㰾 㰿 㱀 㱁 㱂 㱃 㱄 㱅 㱆 㱇 㱈 㱉 㱊 㱋 㱌 㱍 㱎 㱏 㱐 㱑 㱒 㱓 㱔 㱕 㱖 㱗 㱘 㱙 㱚 㱛 㱜 㱝 㱞 㱟 㱠 㱡 㱢 㱣 㱤 㱥 㱦 㱧 㱨 㱩 㱪 㱫 㱬 㱭 㱮 㱯 㱰 㱱 㱲 㱳 㱴 㱵 㱶 㱷 㱸 㱹 㱺 㱻 㱼 㱽 㱾 㱿 㲀 㲁 㲂 㲃 㲄 㲅 㲆 㲇 㲈 㲉 㲊 㲋 㲌 㲍 㲎 㲏 㲐 㲑 㲒 㲓 㲔 㲕 㲖 㲗 㲘 㲙 㲚 㲛 㲜 㲝 㲞 㲟 㲠 㲡 㲢 㲣 㲤 㲥 㲦 㲧 㲨 㲩 㲪 㲫 㲬 㲭 㲮 㲯 㲰 㲱 㲲 㲳 㲴 㲵 㲶 㲷 㲸 㲹 㲺 㲻 㲼 㲽 㲾 㲿 㳀 㳁 㳂 㳃 㳄 㳅 㳆 㳇 㳈 㳉

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 – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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 (областному центру)	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Областной центр	1,00	1,00, 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,80, 0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,71, 0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,61, 0,69
Прочие населенные пункты	0,57	0,52, 0,62
4. Жилье повышенной комфортности		
Областной центр	1,00	1,00, 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,82, 0,89

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 14

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,83	0,77, 0,89
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,76, 0,88
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,75, 0,87
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,75, 0,87
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,78	0,72, 0,84
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,81	0,75, 0,87

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 16

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,68	0,60, 0,75
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,62	0,56, 0,69
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	0,64	0,57, 0,72
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,62	0,55, 0,69
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,64	0,57, 0,72

Таблица 13

Матрицы коэффициентов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	Аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,20	1,33	1,54	1,75
II	0,83	1,00	1,11	1,26	1,46
III	0,75	0,90	1,00	1,15	1,32
IV	0,65	0,78	0,87	1,00	1,14
V	0,57	0,69	0,76	0,88	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 15

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,76	0,68, 0,83
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,66, 0,81
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	0,75	0,67, 0,82
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	0,65, 0,80
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,66, 0,81

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 17

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,59	0,50, 0,69
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,56	0,46, 0,65
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	0,57	0,47, 0,67
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,56	0,46, 0,65
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,57	0,47, 0,67

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 18

Отношение цен одноквартирных квартир в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,86	0,79 – 0,92
2	Санкт-Петербург	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,78 – 0,91
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,83	0,77 – 0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,78 – 0,91
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	0,86	0,79 – 0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 21

Отношение цен одноквартирных 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	0,92	0,91 – 0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,86 – 0,89
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,82	0,79 – 0,85
Окраины городов, промзоны	0,71	0,67 – 0,75
4. Жилье повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 – 1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,93	0,91 – 0,95
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,89	0,88 – 0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,84	0,82 – 0,87
Окраины городов, промзоны	0,76	0,72 – 0,79

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 25

Отношение цен одноквартирных 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	0,91	0,86 – 0,96
2	Санкт-Петербург	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,92	0,87 – 0,97
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,92	0,87 – 0,97
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,87 – 0,97
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,92	0,87 – 0,97
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,92	0,87 – 0,97

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 23

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,08	1,14	1,22	1,42
	II	0,92	1,00	1,06	1,12	1,31
	III	0,87	0,95	1,00	1,07	1,24
	IV	0,82	0,89	0,94	1,00	1,16
	V	0,71	0,77	0,81	0,86	1,00

Таблица 24

4. Жилье повышенной комфортности		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,07	1,12	1,19	1,32
	II	0,93	1,00	1,04	1,11	1,23
	III	0,89	0,96	1,00	1,06	1,18
	IV	0,84	0,90	0,94	1,00	1,11
	V	0,76	0,81	0,85	0,90	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 26

Отношение цен одноквартирных 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	0,86	0,81 – 0,92
2	Санкт-Петербург	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,81 – 0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83 – 0,94
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,87	0,82 – 0,93
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83 – 0,94
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,87	0,82 – 0,93

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 27

Отношение цен одноквартирных квартир в спальнях микрорайонах среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,81	0,75	0,87
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,75	0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,82	0,76	0,88
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,76	0,88
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,84	0,78	0,90
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,76	0,88

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 29

Отношение цен одноквартирных 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	0,91	0,87	0,95
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,89	0,98
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,89	0,98
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,89	0,89	0,98
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	0,93	0,89	0,98

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 31

Отношение цен одноквартирных квартир в спальнях микрорайонах среднеэтажной застройки по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория 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)	0,84	0,79	0,90
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,84	0,79	0,90
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80	0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,80	0,91
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,84	0,79	0,90

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 28

Отношение цен одноквартирных квартир на окраинах городов, промзонах по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,73	0,65	0,81
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,70	0,62	0,77
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,71	0,63	0,78
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,72	0,64	0,79
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,71	0,63	0,78
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,72	0,64	0,79

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 30

Отношение цен одноквартирных квартир в спальнях микрорайонах современной высотной застройки, жилых кварталах по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,88	0,84	0,93
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,89	0,85	0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,86	0,95
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,90	0,86	0,95
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,90	0,86	0,95
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,89	0,85	0,94

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 32

Отношение цен одноквартирных квартир на окраинах городов, промзонах по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,68	0,81
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,66	0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,70	0,83
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,76	0,69	0,82
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	0,76	0,69	0,82

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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 – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 83

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	1,16	1,14 1,18
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии/требующем ремонта к удельной цене такой же квартиры в доме в удовлетворительном состоянии	0,79	0,76 0,82

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 84

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,14	1,08 1,20
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,16	1,10 1,22
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,17	1,11 1,23
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,16	1,10 1,22
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,17	1,11 1,23
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,16	1,10 1,22

Матрица коэффициентов

Таблица 83

		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,16	1,47
	удовл.	0,86	1,00	1,27
	неудовл.	0,68	0,79	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 85

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,83	0,76 0,89
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,72 0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,73 0,86
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,73 0,86
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,74 0,87
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,80	0,73 0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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. 39.

Таблица 39.

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

Справочник: оценка недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 52

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	0,93	0,91 - 0,94
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,69 - 0,75
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,83	0,81 - 0,86

Справочник: оценка недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 56

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	0,94	1,00
2	Санкт-Петербург	0,99	0,96	1,02
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,98	0,95	1,01
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,99	0,95	1,01

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 57

Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,90	0,98
2	Санкт-Петербург	0,93	0,89	0,97
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,91	0,99
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,91	0,87	0,95

Справочник: оценка недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

цены квартир для классов:		аналог		
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,88
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

Таблица 55

цены квартир для классов:		аналог		
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,20	1,39
	шлакоблочные стены	0,83	1,00	1,15
	деревянные стены	0,72	0,87	1,00

Справочник: оценка недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки

Таблица 58

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	0,68	0,82
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,69	0,62	0,76
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,70	0,63	0,77

Источник: 1. «Справочник оценка недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по статистическим данным, которые показывают различия в стоимости квартир на первом, среднем и последнем этажах. Средние этажи включают данные по квартирам, расположенным не на крайних 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)

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 64

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	0,92	0,89 0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,94 1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 66

Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,90	0,98
2	Санкт-Петербург	0,92	0,88	0,96
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	0,91	0,87	0,95

Таблица 67

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 63

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	0,92	0,91	0,93
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,97	0,99

Матрица коэффициентов

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
Объект оценки	средний этаж	последний этаж	первый этаж	
	1,00	1,02	1,08	
	0,98	1,00	1,06	
	0,92	0,94	1,00	

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Ниже приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по результатам экспертного опроса, которые показывают различия в стоимости квартир на среднем, мансардном и цокольном этажах.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 68

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92	0,94

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 69

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,90 - 0,96

Таблица 70

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,87	0,84 - 0,89

Таблица 71

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,87	0,82 - 0,91

Таблица 73

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,89	0,84 - 0,93
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,83 - 0,92
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,89	0,84 - 0,93

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 72

№	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)	0,94	0,91 - 0,97
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,94	0,91 - 0,97
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,93	0,90 - 0,96
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	0,93	0,90 - 0,96

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,87	0,82 - 0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83 - 0,92
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,87	0,82 - 0,91

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Матрицы коэффициентов

Таблица 59

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп:			
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье ¹			
Площадь, кв. м.	аналог		
	<30	30-50	50-150
объект оценки	<30	1,00	1,24 - 1,30
	30-50	0,81	1,00 - 1,05
	50-150	0,77	0,95 - 1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Таблица 60

Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург из групп:			
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье ¹			
Площадь, кв. м.	аналог		
	<30	30-50	50-150
объект оценки	<30	1,00	1,13 - 1,17
	30-50	0,93	1,00 - 1,06
	50-150	0,88	0,95 - 1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Таблица 61

Данные для корректировки цен квартир в городах-миллионниках из групп:			
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Площадь, кв. м.	аналог		
	<30	30-50	50-90 - 90-150
объект оценки	<30	1,00	1,17 - 1,20
	30-50	0,91	1,06 - 1,09
	50-90	0,86	0,95 - 1,03
	90-150	0,83	0,92 - 1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Таблица 62

Данные для корректировки цен квартир в городах с численностью менее миллиона из групп:			
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Площадь, кв. м.	аналог		
	<30	30-50	50-90 - 90-150
объект оценки	<30	1,00	1,15 - 1,17
	30-50	0,93	1,07 - 1,09
	50-90	0,87	1,00 - 1,02
	90-150	0,85	0,92 - 0,98

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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 (стандартный, эконом) ремонт;
- комфортный (евро) ремонт;
- элитный (дизайнерский) ремонт.

Данные о стоимости проведения каждого вида ремонта, с учетом стоимости работ и материалов, представлен в табл. 42.

Таблица 42.

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

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 89

Вид ремонта	Стоимость ремонтных работ, руб./ кв. м без стоимости материалов средняя	Стоимость ремонтных работ, руб./ кв. м с учетом материалов
Черновая отделка (новостройка)	4 000	8 000
Косметический ремонт	2 850	5 182
Современный (стандартный, эконом)	6 328	11 505
Комфортный (евроремонт)	9 048	16 451
Элитный (дизайнерский)	12 272	22 313

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта	Объект-аналог						
	Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451	-22313
Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971	-20833
Требуется косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128	-15990
Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	-2925	-6971	-12833
Современный	11505	10025	5182	2925	0	-4946	-10608
Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
Элитный	22313	20833	15990	12833	10608	5862	0

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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 – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

В данном разделе приводятся соответствующий корректирующий коэффициент, рассчитанный на основании данных экспертного опроса.

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

Таблица 33

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	1,05	1,04 1,06

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

Таблица 35

№	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 – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об изменении цен в зависимости от расстояния до метро (в минутах) объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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 36

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье						
Расстояние до метро, м	Аналог					
	до 500	500-1000	1000-1500	1500-3000	Более 3000	
до 500	1,00	1,02	1,05	1,09	1,17	
500-1000	0,98	1,00	1,03	1,07	1,14	
1000-1500	0,95	0,97	1,00	1,04	1,11	
1500-3000	0,92	0,94	0,96	1,00	1,07	
Более 3000	0,86	0,88	0,90	0,93	1,00	

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

Таблица 37

Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье						
Расстояние до метро, м	Аналог					
	до 500	500-1000	1000-1500	1500-3000	Более 3000	
до 500	1,00	1,03	1,05	1,10	1,22	
500-1000	0,97	1,00	1,02	1,07	1,18	
1000-1500	0,95	0,98	1,00	1,05	1,16	
1500-3000	0,91	0,93	0,95	1,00	1,10	
Более 3000	0,82	0,85	0,86	0,91	1,00	

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 38

Данные для корректировки цен квартир в городах-миллионниках из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье						
Расстояние до метро, м	Аналог					
	до 500	500-1000	1000-1500	1500-3000	Более 3000	
до 500	1,00	1,03	1,07	1,09	1,15	
500-1000	0,97	1,00	1,04	1,05	1,12	
1000-1500	0,93	0,96	1,00	1,01	1,07	
1500-3000	0,92	0,95	0,99	1,00	1,05	
Более 3000	0,87	0,90	0,93	0,94	1,00	

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 42

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	1,08	1,07	1,09

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 44

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	1,09	1,05 - 1,13
2	Санкт-Петербург	1,13	1,09 - 1,17
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,07	1,03 - 1,11
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	1,08	1,02 - 1,10
5	города с населением до 500 тыс. чел.	1,06	1,02 - 1,10

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости)**Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал**

Таблица 45

Таблица 4.3			
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 организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме без парковки	1,08	1,07	1,09

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 47

Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме без парковки			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,08	1,04 - 1,12
2	Санкт-Петербург	1,12	1,08 - 1,16
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,08	1,04 - 1,12
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	1,07	1,03 - 1,11
5	города с населением до 500 тыс. чел.	1,09	1,05 - 1,13

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости)**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 74

Наименование коэффициента	Среднее значение	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	1,07	1,05	1,08

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

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

Таблица 76

Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,06	1,02 - 1,09
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,06	1,02 - 1,09
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,06	1,02 - 1,09
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,06	1,02 - 1,09
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,07	1,03 - 1,10
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,07	1,03 - 1,10

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

- первичный рынок – рост с темпом 2,82% в квартал;
- вторичный рынок – рост с темпом 0,55% в квартал.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Основные понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

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

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

при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объектов недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и 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 «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

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

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

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

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

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

- методы оценки по приведенной стоимости;

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

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

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

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

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

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объектов на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

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

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 48.

Таблица 48.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных объектам, права на которые оцениваются, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался. Однако данный метод может быть использован для расчета отдельных поправок.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершающихся строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа от использования методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

6.2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор единицы сравнения.

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

Значение данного параметра определяется на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

$S_{з\text{у}}$ - площадь объекта, кв. м.

В рамках настоящего отчета в качестве единицы сравнения был принят 1 кв. м общей площади (с учетом площади лоджий и балконов с применением понижающего коэффициента: для балконов 0,3, для лоджий 0,5, кв. м) квартиры. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости;
- данная характеристика указана в описании физических характеристик (площадь) квартир, права на которые оцениваются и объектов-аналогов (анализа).

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

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

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Этаж расположения	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта анализа, кв. м	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Квартиры «студии»					
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	6/25 (промежуточный)	26,35	4 074 600	154 634
Объект-аналог 2	Объект анализа 22	15/25 (промежуточный)	26,48	4 094 706	154 634
Объект-аналог 3	Объект анализа 23	13/22 (промежуточный)	30,91	4 470 000	144 613
Объект-аналог 4	Объект анализа 24	10/12 (промежуточный)	30,92	4 300 000	139 069
Объект-аналог 5	Объект анализа 25	6/12 (промежуточный)	30,92	4 350 000	140 686
Однокомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	19/22 (промежуточный)	42,59	5 702 630	133 896
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	10/22 (промежуточный)	39,02	4 950 000	126 858
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	9/12 (промежуточный)	33,36	4 300 000	128 897
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	6/12 (промежуточный)	33,09	4 900 000	148 081
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	21/25 (промежуточный)	35,54	4 950 000	139 280
Двухкомнатные квартиры					
Объект-аналог 1	Объект анализа 20	19/22 (промежуточный)	50,38	6 250 000	124 057
Объект-аналог 2	Объект анализа 5	11/25 (промежуточный)	54,03	6 882 320	127 380
Объект-аналог 3	Объект анализа 11	15/25 (промежуточный)	57,16	7 281 013	127 380
Объект-аналог 4	Объект анализа 1	23/25 (промежуточный)	59	6 613 507	112 093
Объект-аналог 5	Объект анализа 18	15/25 (промежуточный)	59,91	7 631 299	127 379

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

Определение элементов сравнения.

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

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

11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.
12. Наличие огороженной придомовой территории.
13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.
14. Видовые характеристики.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение объектов недвижимости, права на которые оцениваются, и объектов-аналогов представлено в табл. 50, 51.

Таблица 50.

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 34 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и 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	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
балконов и лоджий, кв.м							определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	30,04	26,35	26,48	30,91	30,92	30,92	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 51.

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 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 оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,16	50,38	54,03	57,16	59	59,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 965 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 (блоков)	Объект-аналог 1 (блоков)	Объект-аналог 2 (блоков)	Объект-аналог 3 (блоков)	Объект-аналог 4 (блоков)	Объект-аналог 5 (блоков)	Результаты сравнения
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимо и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,16	50,38	54,03	57,16	59	59,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимо и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 970 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к скидке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,16	50,38	54,03	57,16	59	59,91	необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 975 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,16	50,38	54,03	57,16	59	59,91	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)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 980 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,16	50,38	54,03	57,16	59	59,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	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
объекта недвижимости							проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 985 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,16	50,38	54,03	57,16	59	59,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 990 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,16	50,38	54,03	57,16	59	59,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

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 995 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,16	50,38	54,03	57,16	59	59,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1000 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	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 ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,16	50,38	54,03	57,16	59	59,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1391 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к	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. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	42,59	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1397 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха,	г. Балашиха,	г. Балашиха,	г. Балашиха,	г. Балашиха,	г. Балашиха,	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	42,59	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1403 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	42,59	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1409 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное	массовое современное	массовое современное	массовое современное	массовое современное	массовое современное	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	жилье комфорт-класса	жилье комфорт-класса	жилье комфорт-класса	жилье комфорт-класса	жилье комфорт-класса	жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас 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
количество комнат	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	42,59	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
тип отделки объекта недвижимости	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1415 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	приравнивается к сдечке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Местоположение:	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
адресный ориентир	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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	42,59	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1421 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас 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

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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	42,59	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1427 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	42,59	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	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 1433 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	42,59	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	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
ремонт)	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 1439 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	42,59	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	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 1445 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	42,59	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
в котором находится, объект недвижимости	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка	проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1608 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,97	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1616 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права,	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
ограничения (обременения) этих прав							
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,97	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1624 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	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 ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,97	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1632 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населения пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,97	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	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 1640 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз.	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.	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
	10	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.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	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)	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,97	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1677 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз.	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.	Отличий нет, корректировка не проводилась
	10	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	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
пункта, тыс. чел.							проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,12	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1693 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-	массовое современное жильё комфорт-	массовое современное жильё комфорт-	массовое современное жильё комфорт-	массовое современное жильё комфорт-	массовое современное жильё комфорт-	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
	класса	класса	класса	класса	класса	класса	
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,12	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1698 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,41	50,38	54,03	57,16	59	59,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1701 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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

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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,12	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1706 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,41	50,38	54,03	57,16	59	59,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1709 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,12	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	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
ремонт)	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 1714 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,41	50,38	54,03	57,16	59	59,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с	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 1717 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,12	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
в котором находится, объект недвижимости	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка	проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1725 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,12	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1733 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права,	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
ограничения (обременения) этих прав							
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,12	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1741 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	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 ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,12	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1749 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населения пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	37,12	42,59	39,02	33,36	33,09	35,54	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 1761 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз.	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.	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
	10	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.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	49,87	50,38	54,03	57,16	59	59,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1769 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	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. Физические характеристики:	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоков)	монолитный ж/б каркас 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	49,87	50,38	54,03	57,16	59	59,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1777 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к скидке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубецкая, владение 2Б, поз. 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	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась

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	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Значения площадей не определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	49,87	50,38	54,03	57,16	59	59,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1785 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	г. Балашиха, микрорайон № 39, ул.Трубечкая, владение 2Б, поз. 10	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	520,962	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	57272	57272	57272	57272	57272	57272	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в 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	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из	монолитный ж/б каркас с железобетонными стенами и стенами из	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
	мелкоштучных каменных материалов (блоков)	мелкоштучных каменных материалов (блоков)	мелкоштучных каменных материалов (блоков)	мелкоштучных каменных материалов (блоков)	мелкоштучных каменных материалов (блоков)	мелкоштучных 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 определены, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	49,87	50,38	54,03	57,16	59	59,91	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (внесение корректировок)

Анализ данных представленных в табл. 50, 51 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие (корректировки) поправки:

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

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на площадь установлено, что квартиры, права на которые оцениваются, и объекты-аналоги, выбранные для каждой группы квартир, находятся в соответствующих одинаковых диапазонах площади. Исходя из этого, поправка на площадь для квартир, права на которые оцениваются, не применялась.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)), описание проведенных корректировок.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)- поправка на уторгование.

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений). Данная поправка, как правило, применяется при розничной купле-продаже.

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 52.

Таблица 52.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Сборник рыночных корректировок» СРК-2023, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.	Минимальное значения при продаже жилой недвижимости в Москве и Московской области	5 и 8

Подтверждение информации

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
-------	----------	-----------------------------	-------------



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 2023 г., %

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

2 Данные, представленные на аналитическом портале www.statirelt.ru

Значение при продаже квартир первичного рынка общей площадью до 100 кв. м в городах группы А

3

Подтверждение информации

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
-------	----------	-----------------------------	-------------

← statrliet.ru
некоммерческая организация

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2023

Подать объявление Мое объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Контракты на рынке Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2023

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 16.01.2023 г.)

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

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

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrliet, проведенного за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,82	0,96	0,91	0,93	0,91	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные.
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Примечание:
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности...

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

Среднее значение, с учетом округлений

5
((5+8+3)/2=5)

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

Таким образом, в рамках настоящего отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным минимальному значению поправки при продаже жилой недвижимости в г. Москва и Московской области в размере (минус) 5%, так как:

- объекты недвижимости, права на которые оцениваются, расположены в ближайшем Подмосковье и согласно обзору рынка коммерческой недвижимости Московской области (ООО «ПФК» <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf>) г. Балашиха и г. Москва рассматриваются как наиболее близкие и влияющие друг на друга относительно рынка коммерческой недвижимости населенные пункты;
- объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой первичный рынок (квартиры от Застройщика) при реализации (продаже) которых возможна минимальная скидка от Застройщика.

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

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилой недвижимости (квартир).

Меньшим спросом пользуются квартиры на первых и последних этажах жилых домов.

Если речь идет о старом фонде, то главными минусами проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала (при наличии такового), шум дорог, недостаток естественного дневного света, шум и холод от входной двери в подъезд. Исключением становятся случаи, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения, тогда недостаток превращается в преимущество.

Основными минусами последних этажей квартир являются возможность протечек в случае аварийного состояния крыши дома, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы, мансарды или просто многокомнатные квартиры.

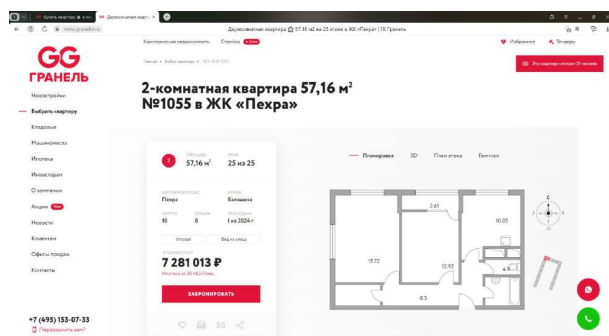
В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на этаж расположения установлено, что удельная цена предложения одинаковых квартир (квартир с одинаковой/близкой площадью), расположенных на промежуточных и последних этажах, одинаковая (не отличается). Исходя из этого, поправка 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 находятся объекты-аналоги.

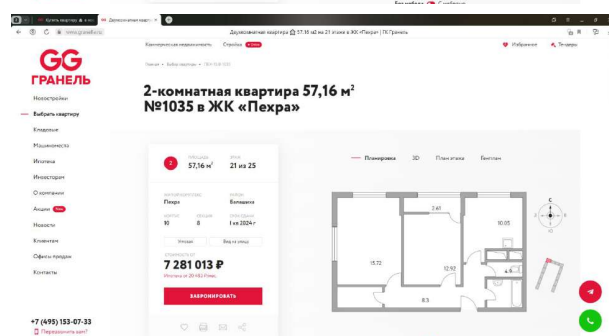
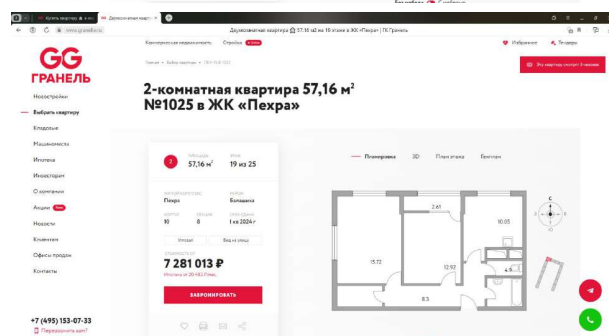
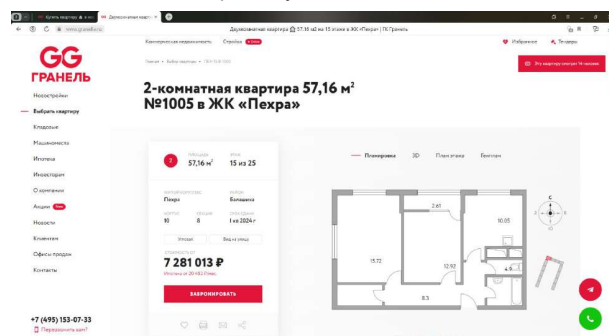
Сравнение цен предложений различных типов квартир, расположенных как на последнем, так и на промежуточных этажах, представлено ниже:

2-х комнатные

последний этаж



промежуточный этаж



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

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 53, 54.

Таблица 53.

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 34					
Площадь, кв. м	26,35	26,48	30,91	30,92	30,92
Цена, руб.	4 074 600,0	4 094 706,0	4 470 000,0	4 300 000,0	4 350 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	154 634,0	154 634,0	144 613,0	139 069,0	140 686,0
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.	146 902,0	146 902,0	137 382,0	132 116,0	133 652,0
минимальное значение	132 116				
максимальное значение	146 902				
среднее значение между минимальным и максимальным	139 509				
стандартное отклонение	7 119				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	5%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	5%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов для 1-но и 2-х комнатных квартир, права на которые оцениваются

страница 140

страница 141

страница 142

страница 143

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	6 250 000,0	6 882 320,0	7 281 013,0	6 613 507,0	7 631 299,0
Удельная цена, руб./кв.м.	124 057,0	127 380,0	127 380,0	112 093,0	127 379,0
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.	117 854,0	121 011,0	121 011,0	106 488,0	121 010,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1777					
Площадь, кв. м	50,38	54,03	57,16	59,00	59,91
Цена, руб.	6 250 000,0	6 882 320,0	7 281 013,0	6 613 507,0	7 631 299,0
Удельная цена, руб./кв.м.	124 057,0	127 380,0	127 380,0	112 093,0	127 379,0
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.	117 854,0	121 011,0	121 011,0	106 488,0	121 010,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1785					
Площадь, кв. м	50,38	54,03	57,16	59,00	59,91
Цена, руб.	6 250 000,0	6 882 320,0	7 281 013,0	6 613 507,0	7 631 299,0
Удельная цена, руб./кв.м.	124 057,0	127 380,0	127 380,0	112 093,0	127 379,0
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.	117 854,0	121 011,0	121 011,0	106 488,0	121 010,0
Статистические данные для 1-но комнатных квартир					
минимальное значение	120 515				
максимальное значение	140 677				
среднее значение между минимальным и максимальным	130 596				
стандартное отклонение	8 136				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	6%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	7%				
Статистические данные для 2-х комнатных квартир					
минимальное значение	106 488				
максимальное значение	121 011				
среднее значение между минимальным и максимальным	113 750				
стандартное отклонение	6 292				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	5%				
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	6%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

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

В соответствии с п. 2 ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Ввиду того, что скорректированные значения единиц сравнения отличаются не существенно:

- вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет от 5% до 6%;

- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет от 5% до 7%, что по данным https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548 является допустимым.

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

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

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

В настоящем Отчете расчет стоимости объектов, права на которые оцениваются, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости квартир, права на которые оцениваются, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 55, 56.

Таблица 55.

**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 34					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	154 634	154 634	144 613	139 069	140 686
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	146 902	146 902	137 382	132 116	133 652
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 732	7 732	7 231	6 953	7 034
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 682				
Веса, %	19,7304	19,7304	20,0718	20,2613	20,2061
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	139 300				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 56.

**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 расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 960					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	124 057	127 380	127 380	112 093	127 379
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	117 854	121 011	121 011	106 488	121 010
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 203	6 369	6 369	5 605	6 369
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 915				
Веса, %	19,9838	19,8496	19,8496	20,4674	19,8496
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	117 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 965					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	124 057	127 380	127 380	112 093	127 379
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	117 854	121 011	121 011	106 488	121 010
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 203	6 369	6 369	5 605	6 369
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 915				
Веса, %	19,9838	19,8496	19,8496	20,4674	19,8496
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	117 400				

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 970					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	124 057	127 380	127 380	112 093	127 379
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	117 854	121 011	121 011	106 488	121 010
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 203	6 369	6 369	5 605	6 369
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 915				
Веса, %	19,9838	19,8496	19,8496	20,4674	19,8496
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	117 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 975					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	124 057	127 380	127 380	112 093	127 379
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	117 854	121 011	121 011	106 488	121 010
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 203	6 369	6 369	5 605	6 369
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 915				
Веса, %	19,9838	19,8496	19,8496	20,4674	19,8496
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	117 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 980					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	124 057	127 380	127 380	112 093	127 379
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	117 854	121 011	121 011	106 488	121 010
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 203	6 369	6 369	5 605	6 369
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 915				
Веса, %	19,9838	19,8496	19,8496	20,4674	19,8496
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	117 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 985					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	124 057	127 380	127 380	112 093	127 379
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	117 854	121 011	121 011	106 488	121 010
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 203	6 369	6 369	5 605	6 369
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 915				
Веса, %	19,9838	19,8496	19,8496	20,4674	19,8496
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	117 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 990					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	124 057	127 380	127 380	112 093	127 379
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	117 854	121 011	121 011	106 488	121 010
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 203	6 369	6 369	5 605	6 369
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 915				
Веса, %	19,9838	19,8496	19,8496	20,4674	19,8496
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	117 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 995					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	124 057	127 380	127 380	112 093	127 379
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	117 854	121 011	121 011	106 488	121 010
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 203	6 369	6 369	5 605	6 369
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 915				
Веса, %	19,9838	19,8496	19,8496	20,4674	19,8496
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	117 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1000					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	124 057	127 380	127 380	112 093	127 379
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	117 854	121 011	121 011	106 488	121 010
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 203	6 369	6 369	5 605	6 369
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 915				
Веса, %	19,9838	19,8496	19,8496	20,4674	19,8496
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	117 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1391					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	133 896	126 858	128 897	148 081	139 280
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	127 201	120 515	122 452	140 677	132 316
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 695	6 343	6 445	7 404	6 964
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 851				
Веса, %	20,0555	20,3155	20,2402	19,5319	19,8569
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	128 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1397					

страница 147

страница 148

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	19,9838	19,8496	19,8496	20,4674	19,8496
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	117 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1701					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	133 896	126 858	128 897	148 081	139 280
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	127 201	120 515	122 452	140 677	132 316
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 695	6 343	6 445	7 404	6 964
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 851				
Веса, %	20,0555	20,3155	20,2402	19,5319	19,8569
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	128 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1706					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	124 057	127 380	127 380	112 093	127 379
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	117 854	121 011	121 011	106 488	121 010
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 203	6 369	6 369	5 605	6 369
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 915				
Веса, %	19,9838	19,8496	19,8496	20,4674	19,8496
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	117 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1709					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	133 896	126 858	128 897	148 081	139 280
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	127 201	120 515	122 452	140 677	132 316
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 695	6 343	6 445	7 404	6 964
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 851				
Веса, %	20,0555	20,3155	20,2402	19,5319	19,8569
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	128 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1714					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	124 057	127 380	127 380	112 093	127 379
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	117 854	121 011	121 011	106 488	121 010
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 203	6 369	6 369	5 605	6 369
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 915				
Веса, %	19,9838	19,8496	19,8496	20,4674	19,8496
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	117 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1717					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	133 896	126 858	128 897	148 081	139 280
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	127 201	120 515	122 452	140 677	132 316
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 695	6 343	6 445	7 404	6 964
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 851				
Веса, %	20,0555	20,3155	20,2402	19,5319	19,8569
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	128 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1725					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	133 896	126 858	128 897	148 081	139 280
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	127 201	120 515	122 452	140 677	132 316
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 695	6 343	6 445	7 404	6 964
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 851				
Веса, %	20,0555	20,3155	20,2402	19,5319	19,8569
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	128 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1733					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	133 896	126 858	128 897	148 081	139 280
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	127 201	120 515	122 452	140 677	132 316
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 695	6 343	6 445	7 404	6 964
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 851				
Веса, %	20,0555	20,3155	20,2402	19,5319	19,8569
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	128 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1741					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	133 896	126 858	128 897	148 081	139 280
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	127 201	120 515	122 452	140 677	132 316
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 695	6 343	6 445	7 404	6 964
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 851				
Веса, %	20,0555	20,3155	20,2402	19,5319	19,8569
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	128 500				

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 1749					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	133 896	126 858	128 897	148 081	139 280
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	127 201	120 515	122 452	140 677	132 316
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 695	6 343	6 445	7 404	6 964
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 851				
Веса, %	20,0555	20,3155	20,2402	19,5319	19,8569
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	128 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1761					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	124 057	127 380	127 380	112 093	127 379
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	117 854	121 011	121 011	106 488	121 010
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 203	6 369	6 369	5 605	6 369
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 915				
Веса, %	19,9838	19,8496	19,8496	20,4674	19,8496
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	117 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1769					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	124 057	127 380	127 380	112 093	127 379
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	117 854	121 011	121 011	106 488	121 010
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 203	6 369	6 369	5 605	6 369
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 915				
Веса, %	19,9838	19,8496	19,8496	20,4674	19,8496
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	117 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1777					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	124 057	127 380	127 380	112 093	127 379
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	117 854	121 011	121 011	106 488	121 010
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 203	6 369	6 369	5 605	6 369
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 915				
Веса, %	19,9838	19,8496	19,8496	20,4674	19,8496
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	117 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1785					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	124 057	127 380	127 380	112 093	127 379
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	117 854	121 011	121 011	106 488	121 010
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 203	6 369	6 369	5 605	6 369
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 915				
Веса, %	19,9838	19,8496	19,8496	20,4674	19,8496
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	117 400				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода представлены в табл. 57.

Таблица 57.

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	5	34	1	30,04	139 300	4 184 572
2	8	6	960	2	57,16	117 400	6 710 584
3	8	7	965	2	57,16	117 400	6 710 584
4	8	8	970	2	57,16	117 400	6 710 584
5	8	9	975	2	57,16	117 400	6 710 584

№ 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.
6	8	10	980	2	57,16	117 400	6 710 584
7	8	11	985	2	57,16	117 400	6 710 584
8	8	12	990	2	57,16	117 400	6 710 584
9	8	13	995	2	57,16	117 400	6 710 584
10	8	14	1000	2	57,16	117 400	6 710 584
11	11	5	1391	1	42,59	128 500	5 472 815
12	11	6	1397	1	42,59	128 500	5 472 815
13	11	7	1403	1	42,59	128 500	5 472 815
14	11	8	1409	1	42,59	128 500	5 472 815
15	11	9	1415	1	42,59	128 500	5 472 815
16	11	10	1421	1	42,59	128 500	5 472 815
17	11	11	1427	1	42,59	128 500	5 472 815
18	11	12	1433	1	42,59	128 500	5 472 815
19	11	13	1439	1	42,59	128 500	5 472 815
20	11	14	1445	1	42,59	128 500	5 472 815
21	12	15	1608	1	36,97	128 500	4 750 645
22	12	16	1616	1	36,97	128 500	4 750 645
23	12	17	1624	1	36,97	128 500	4 750 645
24	12	18	1632	1	36,97	128 500	4 750 645
25	12	19	1640	1	36,97	128 500	4 750 645
26	13	5	1677	1	37,12	128 500	4 769 920
27	13	7	1693	1	37,12	128 500	4 769 920
28	13	7	1698	2	50,41	117 400	5 918 134
29	13	8	1701	1	37,12	128 500	4 769 920
30	13	8	1706	2	50,41	117 400	5 918 134
31	13	9	1709	1	37,12	128 500	4 769 920
32	13	9	1714	2	50,41	117 400	5 918 134
33	13	10	1717	1	37,12	128 500	4 769 920
34	13	11	1725	1	37,12	128 500	4 769 920
35	13	12	1733	1	37,12	128 500	4 769 920
36	13	13	1741	1	37,12	128 500	4 769 920
37	13	14	1749	1	37,12	128 500	4 769 920
38	13	15	1761	2	49,87	117 400	5 854 738
39	13	16	1769	2	49,87	117 400	5 854 738
40	13	17	1777	2	49,87	117 400	5 854 738
41	13	18	1785	2	49,87	117 400	5 854 738
Итого					1 840,02		227 163 837

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 6.1. настоящего отчета.

6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 6.1. настоящего отчета.

6.5. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по обязательствам из Договора № ПЕХ-К10-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 41 (Сорок одну) квартиру площадью 1 840,02 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, 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:

227 163 837 руб.,

в том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	5	34	1	30,04	4 184 572
2	8	6	960	2	57,16	6 710 584
3	8	7	965	2	57,16	6 710 584
4	8	8	970	2	57,16	6 710 584
5	8	9	975	2	57,16	6 710 584
6	8	10	980	2	57,16	6 710 584
7	8	11	985	2	57,16	6 710 584
8	8	12	990	2	57,16	6 710 584
9	8	13	995	2	57,16	6 710 584
10	8	14	1000	2	57,16	6 710 584
11	11	5	1391	1	42,59	5 472 815
12	11	6	1397	1	42,59	5 472 815
13	11	7	1403	1	42,59	5 472 815
14	11	8	1409	1	42,59	5 472 815
15	11	9	1415	1	42,59	5 472 815
16	11	10	1421	1	42,59	5 472 815
17	11	11	1427	1	42,59	5 472 815
18	11	12	1433	1	42,59	5 472 815
19	11	13	1439	1	42,59	5 472 815
20	11	14	1445	1	42,59	5 472 815
21	12	15	1608	1	36,97	4 750 645
22	12	16	1616	1	36,97	4 750 645
23	12	17	1624	1	36,97	4 750 645
24	12	18	1632	1	36,97	4 750 645
25	12	19	1640	1	36,97	4 750 645
26	13	5	1677	1	37,12	4 769 920
27	13	7	1693	1	37,12	4 769 920
28	13	7	1698	2	50,41	5 918 134
29	13	8	1701	1	37,12	4 769 920
30	13	8	1706	2	50,41	5 918 134
31	13	9	1709	1	37,12	4 769 920
32	13	9	1714	2	50,41	5 918 134
33	13	10	1717	1	37,12	4 769 920
34	13	11	1725	1	37,12	4 769 920
35	13	12	1733	1	37,12	4 769 920
36	13	13	1741	1	37,12	4 769 920
37	13	14	1749	1	37,12	4 769 920
38	13	15	1761	2	49,87	5 854 738
39	13	16	1769	2	49,87	5 854 738

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
40	13	17	1777	2	49,87	5 854 738
41	13	18	1785	2	49,87	5 854 738

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-К10-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 41 (Сорок одну) квартиру площадью 1 840,02 кв. м, расположенных в жилом доме, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Трубецкая, владение 2Б. 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, на земельном участке площадью 34 695,0 кв. м, 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:

227 163 837

*(Двести двадцать семь миллионов сто шестьдесят три тысячи
восемьсот тридцать семь)
рублей,*

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	1	5	34	1	30,04	4 184 572
2	8	6	960	2	57,16	6 710 584
3	8	7	965	2	57,16	6 710 584
4	8	8	970	2	57,16	6 710 584
5	8	9	975	2	57,16	6 710 584
6	8	10	980	2	57,16	6 710 584
7	8	11	985	2	57,16	6 710 584
8	8	12	990	2	57,16	6 710 584
9	8	13	995	2	57,16	6 710 584
10	8	14	1000	2	57,16	6 710 584
11	11	5	1391	1	42,59	5 472 815
12	11	6	1397	1	42,59	5 472 815
13	11	7	1403	1	42,59	5 472 815
14	11	8	1409	1	42,59	5 472 815
15	11	9	1415	1	42,59	5 472 815
16	11	10	1421	1	42,59	5 472 815
17	11	11	1427	1	42,59	5 472 815
18	11	12	1433	1	42,59	5 472 815
19	11	13	1439	1	42,59	5 472 815
20	11	14	1445	1	42,59	5 472 815
21	12	15	1608	1	36,97	4 750 645
22	12	16	1616	1	36,97	4 750 645
23	12	17	1624	1	36,97	4 750 645
24	12	18	1632	1	36,97	4 750 645
25	12	19	1640	1	36,97	4 750 645
26	13	5	1677	1	37,12	4 769 920
27	13	7	1693	1	37,12	4 769 920
28	13	7	1698	2	50,41	5 918 134
29	13	8	1701	1	37,12	4 769 920
30	13	8	1706	2	50,41	5 918 134
31	13	9	1709	1	37,12	4 769 920
32	13	9	1714	2	50,41	5 918 134
33	13	10	1717	1	37,12	4 769 920
34	13	11	1725	1	37,12	4 769 920
35	13	12	1733	1	37,12	4 769 920
36	13	13	1741	1	37,12	4 769 920
37	13	14	1749	1	37,12	4 769 920
38	13	15	1761	2	49,87	5 854 738
39	13	16	1769	2	49,87	5 854 738

№ п/п	Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
40	13	17	1777	2	49,87	5 854 738
41	13	18	1785	2	49,87	5 854 738

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

Оценщик

И. А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Сборник рыночных корректировок СРК-2023, 2023 г., под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 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/246272/>

The screenshot shows the Granelle website interface. The main header includes the Granelle logo and navigation links. The left sidebar lists various services like 'Выбрать квартиру', 'Кладовые', 'Машинное место', etc. The main content area displays the title 'Квартира-студия 26,35 м² №674 в ЖК «Пехра»'. Below the title, a card shows the area '26,35 м²' and '6 из 25' floors. It also lists the building 'Пехра' and 'Блажица'. The price is '4 074 600 ₽' with a note 'Ипотека от 11 462 ₽/мес.'. A red button 'ЗАВЕРШИТЬ' is visible. The right sidebar shows a '3D' view option and a 'План этажа' button. At the bottom right, there are social media icons for WhatsApp and Telegram.

2. <https://www.granelle.ru/flats/246268/>

The screenshot shows the Granelle website interface for apartment №675. The layout is identical to the first screenshot, with the main title 'Квартира-студия 26,35 м² №675 в ЖК «Пехра»'. The card below the title shows the same area '26,35 м²' and '6 из 25' floors, building 'Пехра' and 'Блажица', and price '4 074 600 ₽' with 'Ипотека от 11 462 ₽/мес.'. The red button 'ЗАВЕРШИТЬ' is also present. The right sidebar shows the '3D' view option and the 'План этажа' button. Social media icons for WhatsApp and Telegram are at the bottom right.

3. <https://www.granelle.ru/flats/232354/>

Студия 26,35 м² на 14 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость | Стройка **С**

Популярно | Выбранное | Тендеры

Популярно • Выбрать квартиру • ЖК-10.1.866

Квартира-студия 26,35 м² №866 в ЖК «Пехра»

Площадь: 26,35 м² | Этаж: 14 из 25

Войсковой комплекс: Пехра | Район: Балашиха

Котиде: 10 | Склад: 7 | Срок сдачи: I кв 2024 г

Вид во двор | Евроформат

Стоимость от: **4 074 600 ₽**
Ипотека от 11 402 ₽/мес

ЗАВЕРШИТЬ

Планировка | 3D | План этажа | Генплан

17.56 | 1.86 | 3.01 | 3.92

С | Ю | В | З

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить зан?

4. <https://www.granelle.ru/flats/232297/>

Студия 26,35 м² на 3 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость | Стройка **С**

Популярно | Выбранное | Тендеры

Популярно • Выбрать квартиру • ЖК-10.1.801

Эту квартиру смотрят 26 человек

Квартира-студия 26,35 м² №801 в ЖК «Пехра»

Площадь: 26,35 м² | Этаж: 3 из 25

Войсковой комплекс: Пехра | Район: Балашиха

Котиде: 10 | Склад: 7 | Срок сдачи: I кв 2024 г

Вид во двор | Евроформат

Стоимость от: **4 074 600 ₽**
Ипотека от 11 402 ₽/мес

ЗАВЕРШИТЬ

Планировка | 3D | План этажа | Генплан

17.56 | 1.86 | 3.01 | 3.92

С | Ю | В | З

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить зан?

5. <https://www.granelle.ru/flats/232302/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a studio apartment. The main title is "Квартира-студия 26,35 м² №806 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 4th floor of a 25-story building. The total area is 26,35 m². The price is listed as 4 074 600 ₽. The website also shows a floor plan and a 3D view. The left sidebar contains navigation links such as "Выбрать квартиру", "Кладовые", "Машинное", "Ипотека", "Инвесторам", "О компании", "Акции", "Новости", "Клиентам", "Офисы продаж", and "Контакты". The contact information at the bottom is +7 (495) 153-07-33.

6. <https://www.granelle.ru/flats/232194/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a studio apartment. The main title is "Квартира-студия 26,35 м² №698 в ЖК «Пехра»". The apartment is located on the 10th floor of a 25-story building. The total area is 26,35 m². The price is listed as 4 074 600 ₽. The website also shows a floor plan and a 3D view. The left sidebar contains navigation links such as "Выбрать квартиру", "Кладовые", "Машинное", "Ипотека", "Инвесторам", "О компании", "Акции", "Новости", "Клиентам", "Офисы продаж", and "Контакты". The contact information at the bottom is +7 (495) 153-07-33.

7. <https://www.granelle.ru/flats/246165/>

Студия 26,35 м² на 5 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость Стройка

Популярно

Выбор квартиры: ЖК-13.6-608

Квартира-студия 26,35 м² №668 в ЖК «Пехра»

Площадь: 26,35 м², этаж: 5 из 25

комплекс: Пехра район: Балашиха

корпус: 10 секция: 6 этаж: 5 кв 2024 г

Видео дзор Экзоформат

Стоимость от: **4 074 600 ₽**
Ипотека от 11 402 ₽/мес

ЗАВРОНИРОВАТЬ

Планировка 3D План этажа Генплан

17.56 1.86 3.01 3.92

С 3 Ю В

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить зан?

Эту квартиру смотрят 26 человек

8. <https://www.granelle.ru/flats/232230/>

Студия 26,35 м² на 16 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость Стройка

Популярно

Выбор квартиры: ЖК-13.6-734

Квартира-студия 26,35 м² №734 в ЖК «Пехра»

Площадь: 26,35 м², этаж: 16 из 25

комплекс: Пехра район: Балашиха

корпус: 10 секция: 6 этаж: 5 кв 2024 г

Видео дзор Экзоформат

Стоимость от: **4 074 600 ₽**
Ипотека от 11 402 ₽/мес

ЗАВРОНИРОВАТЬ

Планировка 3D План этажа Генплан

17.56 1.86 3.01 3.92

С 3 Ю В

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить зан?

Эту квартиру смотрят 10 человек

9. <https://www.granelle.ru/flats/232272/>

The screenshot displays the Granelle website interface. On the left is a navigation menu with categories like 'Новостройки', 'Выбрать квартиру', 'Кладовые', 'Машинные места', 'Ипотека', 'Инвесторам', 'О компании', 'Акции', 'Новости', 'Клиентам', 'Офисы продаж', and 'Контакты'. The main header shows the company logo 'GG ГРАНЕЛЬ' and the phone number '+7 (495) 153-07-33'. The central content area features the title 'Квартира-студия 26,35 м² №776 в ЖК «Пехра»'. Below the title, a summary box lists: 'Площадь: 26,35 м²', 'Этаж: 23 из 25', 'Входной комплекс: Пехра', 'Виды: Балашика', 'Котиде: 10', 'Склады: 6', 'Срок сдачи: I кв 2024 г.', 'Стоимость от: 4 074 600 ₽', and 'Ипотека от 11 402 ₽/мес.'. A red 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' button is present. To the right is a large floor plan diagram with dimensions (17.56, 3.92, 1.86, 3.01) and a compass rose. The top right corner indicates 'Студия 26,35 м² на 23 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель' and a red button stating 'Эту квартиру смотрят 23 человека'.

10. <https://www.granelle.ru/flats/232278/>

This screenshot is similar to the previous one, showing the listing for Apartment Studio 26.35 m² No. 782 in ЖК «Пехра». The layout and navigation elements are identical. The main title is 'Квартира-студия 26,35 м² №782 в ЖК «Пехра»'. The summary box lists: 'Площадь: 26,35 м²', 'Этаж: 24 из 25', 'Входной комплекс: Пехра', 'Виды: Балашика', 'Котиде: 10', 'Склады: 6', 'Срок сдачи: I кв 2024 г.', 'Стоимость от: 4 074 600 ₽', and 'Ипотека от 11 402 ₽/мес.'. The floor plan diagram and other visual elements are also consistent with the previous listing.

11. <https://www.granelle.ru/flats/232218/>

Студия 26,35 м² на 14 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость | Стройка **Строится**

Пополнить | Выбрать квартиру | ЖК-13.6-722

Квартира-студия 26,35 м² №722 в ЖК «Пехра»

Площадь: 26,35 м² | Этаж: 14 из 25

Войлочный комплекс: Пехра | Район: Балашиха

Котловик: 10 | Склады: 6 | Срок сдачи: I кв 2024 г.

Видео дзор | Евроформат

Стоимость от: **4 074 600 ₽**
Ипотека от 11 402 ₽/мес.

ЗАВЕРШИТЬ

Планировка | 3D | План этажа | Генплан

17.56 | 1.86 | 3.01 | 3.92

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить зан?

12. <https://www.granelle.ru/flats/232340/>

Студия 26,35 м² на 11 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость | Стройка **Строится**

Пополнить | Выбрать квартиру | ЖК-13.1-849

Квартира-студия 26,35 м² №849 в ЖК «Пехра»

Площадь: 26,35 м² | Этаж: 11 из 25

Войлочный комплекс: Пехра | Район: Балашиха

Котловик: 10 | Склады: 7 | Срок сдачи: I кв 2024 г.

Видео дзор | Евроформат

Стоимость от: **4 074 600 ₽**
Ипотека от 11 402 ₽/мес.

ЗАВЕРШИТЬ

Планировка | 3D | План этажа | Генплан

17.56 | 1.86 | 3.01 | 3.92

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить зан?

13. <https://www.granelle.ru/flats/232262/>

Студия 26,48 м² на 21 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость | Стройка **Актив**

Популярно • Выбрана квартира • ЖК-13.6-166

Квартира-студия 26,48 м² №766 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 26,48 м² | Этаж: 21 из 25

Всего комплексов: Пехра | Всего: Балашиха

Котлов: 10 | Склады: 6 | Срок сдачи: I кв 2024 г

Видео дзор | Евроформат

Стоимость от: **4 094 706 ₽**
Ипотека от 11 519 ₽/мес.

ЗАВРОНИРОВАТЬ

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить зан?

Эту квартиру смотрят 26 человек

14. <https://www.granelle.ru/flats/232238/>

Студия 26,48 м² на 17 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Коммерческая недвижимость | Стройка **Актив**

Популярно • Выбрана квартира • ЖК-13.6-142

Квартира-студия 26,48 м² №742 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 26,48 м² | Этаж: 17 из 25

Всего комплексов: Пехра | Всего: Балашиха

Котлов: 10 | Склады: 6 | Срок сдачи: I кв 2024 г

Видео дзор | Евроформат

Стоимость от: **4 094 706 ₽**
Ипотека от 11 519 ₽/мес.

ЗАВРОНИРОВАТЬ

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить зан?

15. <https://www.granelle.ru/flats/232232/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The header includes the company logo and navigation links. The main content area features the title "Квартира-студия 26,48 м² №736 в ЖК «Пехра»". Below the title, a sidebar on the left lists various services and contact information. The central part of the page shows a detailed description of the property, including its location, area, and price. A floor plan is visible on the right side of the page.

Квартира-студия 26,48 м² №736 в ЖК «Пехра»

Площадь: 26,48 м², Этаж: 16 из 25

Входной комплекс: Пехра, Район: Балашиха

Котидж: 10, Спальня: 6, Гостиная: 1 кв 2024 г

9. Выгода до 11%, Евроформат

Стоимость от 4 094 706 ₽, Ипотека от 11 319 ₽/мес.

ЗАБРОНИРОВАТЬ

Планировка, 3D, План этажа, Генплан

17.77, 1.86, 3.85

+7 (495) 153-07-33, Перезвонить зан?

16. <https://www.granelle.ru/flats/232244/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The header includes the company logo and navigation links. The main content area features the title "Квартира-студия 26,48 м² №748 в ЖК «Пехра»". Below the title, a sidebar on the left lists various services and contact information. The central part of the page shows a detailed description of the property, including its location, area, and price. A floor plan is visible on the right side of the page.

Квартира-студия 26,48 м² №748 в ЖК «Пехра»

Площадь: 26,48 м², Этаж: 18 из 25

Входной комплекс: Пехра, Район: Балашиха

Котидж: 10, Спальня: 6, Гостиная: 1 кв 2024 г

Вид во двор, Евроформат

Стоимость от 4 094 706 ₽, Ипотека от 11 319 ₽/мес.

ЗАБРОНИРОВАТЬ

Планировка, 3D, План этажа, Генплан

17.77, 1.86, 3.85

+7 (495) 153-07-33, Перезвонить зан?

17. <https://www.granelle.ru/flats/232301/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a specific apartment listing. The header includes the company logo and navigation links. The main content area features the apartment title, its area (26.48 m²), and floor (4 of 25). A sidebar on the left lists various services and contact information. The central part of the page shows a detailed floor plan with room dimensions (17.77, 3.85, 1.86) and a price tag of 4,094,706 RUB. A red button labeled 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' is prominently displayed.

Студия 26,48 м² на 4 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость Стройка

Популярно Выбрать квартиру ЖК-10-1-805

Квартира-студия 26,48 м² №805 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 26,48 м² Этаж: 4 из 25

Войлочный комплекс: Пехра Район: Балашиха

Котиде: 10 Студия: 7 Срок сдачи: I кв 2024 г

Видео дор: Евроформат

Стоимость от: **4 094 706 ₽** Ипотека от 11 519 ₽/мес.

ЗАБРОНИРОВАТЬ

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить вам?

18. <https://www.granelle.ru/flats/232381/>

This screenshot is similar to the previous one, but for a different apartment unit (№895) on the 19th floor. The layout, including the sidebar, header, and floor plan details, is consistent with the previous image, showing the same area (26.48 m²) and price (4,094,706 RUB).

Студия 26,48 м² на 19 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость Стройка

Популярно Выбрать квартиру ЖК-10-1-805

Квартира-студия 26,48 м² №895 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 26,48 м² Этаж: 19 из 25

Войлочный комплекс: Пехра Район: Балашиха

Котиде: 10 Студия: 7 Срок сдачи: I кв 2024 г

Видео дор: Евроформат

Стоимость от: **4 094 706 ₽** Ипотека от 11 519 ₽/мес.

ЗАБРОНИРОВАТЬ

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить вам?

19. <https://www.granelle.ru/flats/232353/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a specific property. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main content area features the title "Квартира-студия 26,48 м² №865 в ЖК «Пехра»". Below the title, a summary card shows the area (26,48 м²), floor (14 из 25), and price (4 094 706 ₽). The card also includes a "ЗАВЕРШИТЬ" button. To the right, a floor plan is visible with dimensions (17.77, 3.85, 1.86) and a compass rose. The left sidebar contains various filters and links, including "Выбрать квартиру", "Кладовые", "Машинные места", "Ипотека", "Инвесторам", "О компании", "Акции", "Новости", "Клиентам", "Офисы продаж", and "Контакты". The bottom of the page shows a contact number (+7 (495) 153-07-33) and a "Перезагрузить сайт?" button.

20. <https://www.granelle.ru/flats/232328/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a specific property. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main content area features the title "Квартира-студия 26,48 м² №835 в ЖК «Пехра»". Below the title, a summary card shows the area (26,48 м²), floor (9 из 25), and price (4 094 706 ₽). The card also includes a "ЗАВЕРШИТЬ" button. To the right, a floor plan is visible with dimensions (17.77, 3.85, 1.86) and a compass rose. The left sidebar contains various filters and links, including "Выбрать квартиру", "Кладовые", "Машинные места", "Ипотека", "Инвесторам", "О компании", "Акции", "Новости", "Клиентам", "Офисы продаж", and "Контакты". The bottom of the page shows a contact number (+7 (495) 153-07-33) and a "Перезагрузить сайт?" button.

21. <https://www.granelle.ru/flats/232313/>

Студия 26,48 м² на 6 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Квартира-студия 26,48 м² №817 в ЖК «Пехра»

Площадь: 26,48 м², Этаж: 6 из 25

Вокзал комплекса: Пехра, Район: Балашиха

Котиде: 10, Студия: 7, Срок сдачи: I кв 2024 г.

Видео дор: [button], Евроформат: [button]

Стоимость от: **4 094 706 ₽**
Ипотека от 11 519 ₽/мес.

ЗАВЕРШИТЬ

Планировка: 3D, План этажа, Генплан

Планировка: 17.77, 3.85, 1.86

Компакт: [button], [button]

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить зан?

22. <https://www.granelle.ru/flats/232358/>

Студия 26,48 м² на 15 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Квартира-студия 26,48 м² №871 в ЖК «Пехра»

Площадь: 26,48 м², Этаж: 15 из 25

Вокзал комплекса: Пехра, Район: Балашиха

Котиде: 10, Студия: 7, Срок сдачи: I кв 2024 г.

Видео дор: [button], Евроформат: [button]

Стоимость от: **4 094 706 ₽**
Ипотека от 11 519 ₽/мес.

ЗАВЕРШИТЬ

Планировка: 3D, План этажа, Генплан

Планировка: 17.77, 3.85, 1.86

Компакт: [button], [button]

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить зан?

23. https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_32m_1325et_2863649883

1-к квартира, 32 м², 13/25 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

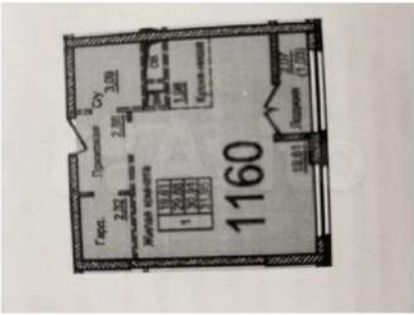
ДЛЯ БИЗНЕСА Авто Рно Бизнес Помощь Каталог

Авито Все категории Поиск по объявлениям Найти Балашиха

Московская область Квартиры Купить Новостройки 1-комнатные

1-к. квартира, 32 м², 13/25 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



4 470 000 Р
135 688 Р за м²
В ипотеку от 27 940 Р/мес.
Посмотреть справку

РЕКЛАМНОЕ
ИЗВЕЩЕНИЕ
ВСТРЕЧАЕМ ВЕСНУ!

Показать телефон в 910 000-00-00

Написать сообщение в Скайпе

Заказать звонок

Опыт
Частное лицо
На Авито с августа 2015
Завершено 54 объявления
Экспертный вклад -87 и 50

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Начните карьеру

Сообщения

О квартире
Количество комнат: 1 Санузел: совмещенный

1-к квартира, 32 м², 13/25 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

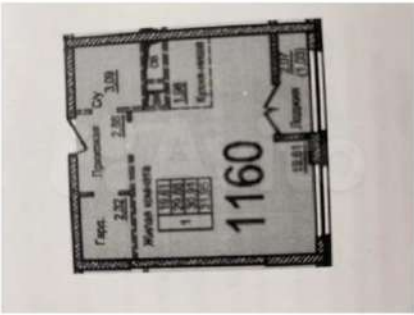
ДЛЯ БИЗНЕСА Авто Рно Бизнес Помощь Каталог

Авито Все категории Поиск по объявлениям Найти Балашиха

Московская область Квартиры Купить Новостройки 1-комнатные

1-к. квартира, 32 м², 13/25 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



4 470 000 Р
135 688 Р за м²
В ипотеку от 27 940 Р/мес.
Посмотреть справку

РЕКЛАМНОЕ
ИЗВЕЩЕНИЕ
ВСТРЕЧАЕМ ВЕСНУ!

Показать телефон в 910 000-00-00

Написать сообщение в Скайпе

Заказать звонок

Опыт
Частное лицо
На Авито с августа 2015
Завершено 54 объявления
Экспертный вклад -87 и 50

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Начните карьеру

Сообщения

О квартире
Количество комнат: 1 Санузел: совмещенный
Общая площадь: 32 м²
Этаж: 13 из 25
Балкон или лоджия: балкон

Санузел: совмещенный
Окна: во двор
Отделка: без отделки
Способ продажи: переуступка

Расположение
ул. Трубетская, д. 10



Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 4 470 000 Р

Первый взнос: 894 000 Р

Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Начните карьеру дизайнера интерьеров. Освойте продвинутые инструменты дизайнера

Курс «Профессия Дизайнер интерьеров» Помощь в трудоустройстве

Сообщения

1-к квартира, 32 м², 13/25 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

4 470 000 Р
138 888 Р за м²
В ипотеку от 27 940 Р/мес.
[Посмотреть оценки](#)

Описание
Продам 1-комнатную квартиру в новом ЖК Петра, район частично заселен и развит. Срок сдачи квартиры 1 кв 2024 года, но застройщик строит с опережением примерно на 6 мес. Квартира с ипотекой, ставка 8,7 %, которую можно переоформить на покупателя. Быстрый выход на сделку.

О доме
Название новостройки: **ЖК «Петра»**
Корпус, строение: **Корпус 10**
Официальный застройщик: **ООО «СЗ «Генерал Гамма»**
Тип участка: **ДДУ по ФЗ 214**
Срок сдачи: **1 кв. 2024 года**
Узнать больше о ЖК

Тип дома: **монолитный**
Этажей в доме: **25**
Пассажирский лифт: **1**
Грузовой лифт: **1**
Парковка: **открытая во дворе**

Спросите у продавца
Здравствуй!

Ещё продаёте? | Ещё уместит? | Когда можно посмотреть?

№ 2583549083 - вчера в 12:38 - 22 просмотра (+9 сегодня) | Показывалась

Сообщения

1-к квартира, 32 м², 13/25 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Условные обозначения

кол-во комнат	
1	19.61 - жилая площадь квартиры
	29.88 - площадь квартиры
	30.91 - общая площадь квартиры (с учётом летних террас)
	31.95 - общая площадь квартиры при k=1

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Сообщения

24. https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_32m_1012et_2793031066

1-к. квартира, 32 м², 10/12 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Для бизнеса Авто.Рю Бизнес. Планы. Каталог

Авито Все категории Поиск по объявлениям Найти Балашиха

Московская область · Квартиры · Купить · Новостройки · 1-комнатные

1-к. квартира, 32 м², 10/12 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



4 300 000 Р

134 375 Р за м²

В ипотеку от 26 877 Р/мес. [Посмотреть схему](#)

8 916 677-41-96

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Заказать звонок

Милена
Частное лицо
На Авито с октября 2010
[Знакомьтесь: фото — 32 м² СО](#)

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 1 Санузлы: совмещенный

Общая площадь: 32 м²
Жилая площадь: 19,7 м²
Этаж: 10 из 12
Балкон или лоджия: лоджия
Высота потолков: 2,7 м

Санузел: совмещенный
Окна: во двор
Отделка: без отделки
Способ продажи: переуступка
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

ул. Трубуная, д. 10 [Скрыть карту](#)



Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
4 300 000 Р	860 000 Р	20 лет

Сообщения

1-к квартира, 32 м², 10/12 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Описание

Продам квартиру по ДДУ в ЖК Пира. Срок сдачи 1 кв. 2024 г. 10 этаж 12 этажного корпуса, она выходит на юго-восток, прекрасный вид в даль на Балашиху, 11 корпус не застревает вид, стоит в стороне. Свободная продажа, один взрослый собственник, обременений нет, покупалась за собственные средства. ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ В ДОГОВОРЕ. Ипотека подходит. В этом корпусе у застройщика квартир такого размера уже нет, это самый комфортный формат по площади и расположению, разобрали раньше всех. И еще - в этом корпусе 12 этажей, а не 25, где лифта не дождешься. Агент со стороны продавца есть.

О доме

Название застройщика: **ЖК «Пира»**
 Корпус, строение: **Корпус 10**
 Официальный застройщик: **ООО «СЗ «Граноль Галича»**
 Тип участка: **ДДУ по ФЗ 214**
 Срок сдачи: **1 кв. 2024 года**
 Тип дома: **монолитный**

Этажи в доме: **12**
 Лифтовой лифт: **1**
 Грузовой лифт: **1**
 Двор: **детская площадка, спортивная площадка**
 Парковка: **открытая во дворе**

[Узнать больше о ЖК](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте

[Ещё продать?](#) [Товар уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

№ 2759231066 · 7 марта в 11:18 · 508 просмотров (48 секунд) · [Показать](#)

Сообщения

1-к квартира, 32 м², 10/12 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Жилой дом № 10
 Секция 2
 Этаж 10

Схема блокировки секций

Условные обозначения

Комплексная услуга застройщика по адресу: Московская область, Балашиха 25.

8 916 677-41-96

[Написать сообщение](#)
 Отправлено за несколько часов

Сообщения

25. <https://balashikha.cian.ru/sale/flat/284954867/>

Продано однокомнатную квартиру 31,99м² Московская область, Балашиха, 33-й микрорайон, Пекарь жилой комплекс м. Щелковская - база ЦИАН, объявление 284954867

21 мар, 17:14 43 просмотра, 0 на сайте

1-комн. квартира, 31,99 м²

ЖК "Пекор", Позиция 10, сдана в 1 кв. 2024
Московская область, Балашиха, 33-й микрорайон, Пекарь жилой комплекс. На фото:

- Щелковская - 15 мин. на транспорте
- Измайловская - 18 мин. на транспорте
- Новогиреево - 19 мин. на транспорте
- Щелковское шоссе, 8 км от МКАД
- Горьковское шоссе, 12 км от МКАД

В избранное



Планировка 4 фото

31,99 м² 10 м² 6 из 26 Черновая

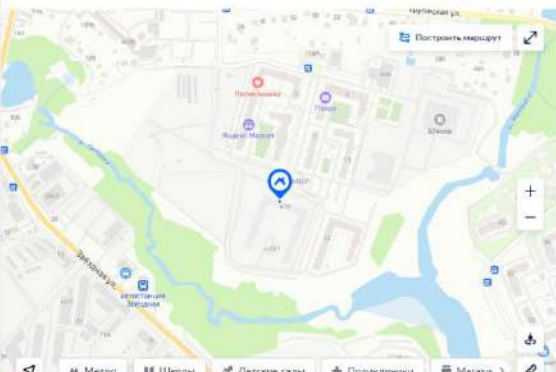
Общая Кухня Этаж Отделка

Описание квартиры

Продан 1-к квартира (корп. 10 серия 2) в ЖК Комфорт класса с панорамным видом на реку Пекорю и благоустроенную прогулочную зону вдоль реки. Планировка квартиры позволяет сделать большую комфортную студию или стандартную полноценную однушку. Продажа по переуступке права собственности. Подходит под льготную ипотеку.

Инфраструктура

Показать ЖК от ЦИАН Дублин ЖК от ЦИАН



Построить маршрут

М. Метро Школы Детские сады Поликлиники Магазины

4 350 000 ₽

135 980 руб/м²

от 22 016 руб/мес в ипотеку

Следить за изменением цены

Переступать, возможна ипотека

+7 919 105-49-97

СМС и сообщения в мессенджерах доставляемы не будут. Звоните. В объявлении указан контактный номер.

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И получите статус после звонка.

Написать

ID 70739918

ЦИАН ипотека

Один запрос в 9 банков. 10 минут на предварительное решение по ипотеке. Ставки от 4,5%.

Квартирный дом Шапурин

Квартиры с премиальной отделкой. Бизнес-класс. Метро Пролетарская. 15 минут до центра.

+7(495) 463-09-17

Рекомендатель и застройщик ООО «СЗ «Павлов С» ОГРН 1207004688001, 111024, город Москва, Давыдовский ул., д. 7 стр. 1, этаж 3а офис 134-136 не имеет доступа

Перейти на сайт



1-но комнатные квартиры1. <https://www.granelle.ru/flats/232915/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The main header shows the company logo 'GG ГРАНЕЛЬ' and navigation links. The listing is for a 1-bedroom apartment (1-комнатная квартира) with an area of 42.59 m², located on the 19th floor of a building in the 'Pekhra' (ЖК «Пехра») complex. The price is listed as 5,702,630 RUB. The listing includes a floor plan (Планировка) with room dimensions: 3.09, 5.08, 11.27, 2.74, and 17.68. A sidebar on the left contains various filters and categories. The bottom of the page shows contact information: +7 (495) 153-07-33 and a link to 'Перезагрузить сайт?'.

Канонерская недвижимость: Стройка

Однокомнатная квартира 42.59 м² на 19 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Популярно: Выбор квартиры | ЖК 19/11/19/5

1-комнатная квартира 42,59 м² №1475 в ЖК «Пехра»

Новостройки

Выбрать квартиру

Кладовые

Машинные места

Ипотека

Инвесторам

О компаниях

Акции

Новости

Клиентам

Офисы продаж

Контакты

+7 (495) 153-07-33

Перезагрузить сайт?

Планировка 3D План этажа Генплан

Планировка

3.09 5.08 11.27 2.74 17.68

С 3 Ю В

Завронировать

<https://balashikha.cian.ru/sale/flat/283514169/>

Купить однокомнатную квартиру 42.59м² Московская область, Балашиха, 33-й микрорайон, Пехра жилой комплекс, к10 м. Щелковская - база ЦИАН, объявление 283514169

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ГИИС

Находимость в Балашихе > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Балашихе > 33-й мкр > Пехра ЖК > Пешковская школа > Щелковское шоссе > мпост Щелковская

цена: 17,45 49 километров, 0 км сегодня

1-комн. квартира, 42,59 м²
в ЖК «Пехра». Позиция 10, сдача в 1 кв. 2024
Московская область, Балашиха, 33-й микрорайон, Пехра жилой комплекс, к10. На карте

- Щелковская - 15 мин. на транспорте
- Перемышльская - 15 мин. на транспорте
- Измайловская - 18 мин. на транспорте
- Щелковское шоссе, 8 км от МКАД
- Горьковское шоссе, 12 км от МКАД

В избранное

4 фото

5 702 630 ₽
133 896 м²/м
от 28 862 ₽/мес. в ипотеку
Следить за изменением цены
Долговое участие (214-ФЗ)
+7 499 285-07-44
СМС и сообщения в мессенджерах доставлять не будем. Экономьте в объявлении номер контактного номера
Попытка, оставьте заявку позже
Перезвоните мне

КОНСУЛЬТАНТ:
Циан

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,5%

Level Нагальский
Старт продаж нового объекта! Скидка 25%
Бизнес-класс на первой береговой линии от 6,9 млн руб.

Купить однокомнатную квартиру 42.59м² Московская область, Балашиха, 33-й микрорайон, Пехра жилой комплекс, к10 м. Щелковская - база ЦИАН, объявление 283514169

42.59 м² 19 из 25
Общая Этаж

Описание квартиры

Продается 1-комнатная квартира в строящемся доме (Позиция 10), срок сдачи 1-кв. 2024, общей площадью 42,59 кв.м., на 19 этаже. ЖК «Пехра» - современный жилой комплекс комфорт-класса, расположенный в г. Балашиха на территории 36 га. Проект расположен в 8 км от МКАД, в непосредственной близости к Щелковскому шоссе. В основе архитектурной концепции жилого комплекса - гармоничное сочетание современного урбанистического стиля, оригинальных фасадов с яркими акцентами и функциональности зданий. Жилые дома расположены таким образом, чтобы во дворах было много солнечного света. Каждый блок сам по себе образует замкнутый внутренний дворик с мостиками для отдыха, детскими и спортивными площадками. Современная архитектура, удобные планировочные решения и продуманное благоустройство делают жизнь здесь абсолютно комфортной. В непосредственной близости от ЖК «Пехра» находятся: Малахов, парк, река Пехорка и река Малаховка, которые огибают территорию жилого комплекса, создавая особую атмосферу загородной жизни. Планировочные решения ЖК «Пехра» имеют несколько вариантов даже в рамках одного типа квартиры, что позволит каждому покупателю найти себе жилье, которое будет соответствовать его желаниям и стилю жизни. Почти во всех квартирах предусмотрена возможность свободной планировки, которая позволит жителям комплекса организовать индивидуальное пространство под себя. В комплексе доступны как просторные трехкомнатные квартиры для больших семей, так и квартиры-студии. Запланировано строительство двух многоуровневых паркингов на 2044 машиноместа.

Инфраструктура

Показать ЖК от ГИИС

Построить маршрут

5 702 630 ₽
133 896 м²/м
от 28 862 ₽/мес. в ипотеку
Следить за изменением цены
Долговое участие (214-ФЗ)
+7 499 285-07-44
СМС и сообщения в мессенджерах доставлять не будем. Экономьте в объявлении номер контактного номера
Попытка, оставьте заявку позже
Перезвоните мне

КОНСУЛЬТАНТ:
Циан

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,5%

Level Нагальский
Старт продаж нового объекта! Скидка 25%
Бизнес-класс на первой береговой линии от 6,9 млн руб.
+7 (495) 023-37-08
Защита от мошенничества ООО «Центр оценки инвестиций» ОГРН 1197746720813, ИНН 50, ул. Балашиха, д. 25, эт. 8, пом. 63 (1) на кадастровом № 50/08/008/2023/00000000000. Подробности и условия акции на level.ru

Проекти не сдано

2. https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_39m_1026et_2909359659

1-к. квартира, 39 м², 10/26 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

ИНКОМ-Недвижимость

Московская область ... Квартиры ... Купить ... Новостройки ... 1-комнатные

1-к. квартира, 39 м², 10/26 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

4 950 000 Р
126 923 Р за м²
В ипотеку от 30 940 Р в мес.
[Посмотреть детали](#)

8 495 784-92-96

Написать сообщение
Служит около 30 минут

Заказать звонок

ИНКОМ-Недвижимость
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

ИНКОМ-Недвижимость
ИНКОМ-Недвижимость – предоставляет весь спектр риэлторских услуг. 31 год на рынке недвижимости.

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

ТИНЬКОФФ

Сообщения

О квартире

Количество комнат: 1
Общая площадь: 39 м²
Площадь кухни: 10 м²
Жилая площадь: 17 м²
Этаж: 10 из 26

Балкон или лоджия: лоджия
Санузел: раздельный
Окна: во двор
Отделка: без отделки
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение
ул. Трубочная, д. 10

Скрыть карту

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 4 950 000 Р X
Первый взнос: 990 000 Р X
Срок ипотеки: 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

4 950 000 Р
126 923 Р за м²
В ипотеку от 30 940 Р в мес.
[Посмотреть детали](#)

8 495 784-92-96

Написать сообщение
Служит около 30 минут

Заказать звонок

ИНКОМ-Недвижимость
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

ИНКОМ-Недвижимость
ИНКОМ-Недвижимость – предоставляет весь спектр риэлторских услуг. 31 год на рынке недвижимости.

2-к. квартира, 53.8 м², 6/16 эт.
14 300 000 Р

2-к. квартира, 42.1 м², 3/5 эт.
10 200 000 Р

ТИНЬКОФФ

Страховые выплаты за 24 часа

Сообщения

1-к. квартира, 39 м², 10/26 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Описание

Номер лота: av-0405832
Продается в ЖК Пехра 1-комнатная квартира в строящемся доме (Корпус 10), общей площадью 40 кв.м. Переуступка. Квартира без обременений. Один взрослый собственник. Срок сдачи: 1 кв. 2024 года.
ЖК "Пехра" - современный жилой комплекс комфорт-класса, расположенный в г. Балашиха. Идеальное расположение комплекса для проживания - проект имеет не только хорошую транспортную доступность, также жители доступны вся инфраструктура Балашихи и восточных районов Москвы.
Транспортная доступность: На общественном транспорте: 1) маршрутки от ЖК до м/д станции Балашиха 15 минут, от нее 25 минут до Курского вокзала 2) Автобус до м Щелковская - 35 минут.
Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке.

О доме

Название новостройки: **ЖК «Пехра»**
Корпус: строение: **Корпус 10**
Официальный застройщик: **ООО «СЗ «Гранель Гамма»**
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214

Срок сдачи: **1 кв. 2024 года**
Тип дома: **монолитный**
Этажей в доме: **26**
Пассажирский лифт: **1**
Грузовой лифт: **1**

Узнать больше о ЖК

Спросите у продавца

Здравствуй!

Еще продавцов? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

№ 20283036059 - вчера в 11:26 - 202 просмотра (+9 сохранил)

Пожаловаться

4 950 000 Р

126 923 Р за м²
В ипотеку от 30 940 Р/мес.
[Посмотреть обиды](#)

8 495 784-92-96

Написать сообщение
Отвечает μέσα 30 мину

Заказать звонок

ИНКОМ Недвижимость
Агентство

Рейтинг продавца

Подписаться на продавца

ИНКОМ Недвижимость
ИНКОМ Недвижимость - предоставляет весь спектр риэлторских услуг: от подбора недвижимости.

2-к. квартира, 53.4 м², 9/10 эт.
14 300 000 Р

2-к. квартира, 42.1 м², 10/10 эт.
10 200 000 Р

ТИНЬКОФФ

Страховые выплаты за 24 часа

страница 178

3. https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_335m_915et_2741212777

1-к. квартира, 33,5 м², 9/15 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

ДЛЯ БИЗНЕСА Авито Про Бизнес Плюс Каталог

Всё категории Поиск по объявлениям Найти Балашиха

Московская область · Квартиры · Купить · Новостройки · 1-комнатные

1-к. квартира, 33,5 м², 9/15 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



4 300 000 Р

128 358 Р за м²

В ипотеку от 26 877 Р/мес. [Посмотреть схему](#)

8 915 110-70-24

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Заказать звонок

Евгений
Частное лицо
На Авито с октября 2022

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 1

Высота потолков: 2,7 м

Расположение

ул. Трубная, д. 10



Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
4 300 000 Р	860 000 Р	20 лет

Сообщения

ВТБ

Вклад

9,5%

ДО ПО ВКЛАДУ!

ОТКРЫТЬ

ТИНЬКОФФ

Направление на ремонт за 2 дня



1-к. квартира, 33.5 м², 9/15 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Продается квартира по переуступке, с возможностью покупки в ипотеку по льготным ипотечным ставкам (подходит под все программы с мат. капиталом, семейная ипотека и пр.)

Уникальное ценовое и планировочное предложение, у застройщика таких предложений нет.

Сдача объекта: 1 кв. 2024г.

Срок передачи ключей: до сентября 2024г.

В ЖК 2 многоуровневых паркинга, школа, садик.

Квартира на 9 этаже, с видом во двор.

4 300 000 Р
125 358 Р за м²
В ипотеку от 26 877 Р в мес.
[Посмотреть расчет](#)

8 915 110-70-24

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Заказать звонок

Евгений
частное лицо
На Авито с октября 2022

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О доме

Название новостройки: **ЖК «Пехрав»**

Корпус, строение: **Корпус 10**

Официальный застройщик: **ООО «СЗ «Гроветь Галикс»**

Тип участка: **ДДУ по ФЗ 214**

Срок сдачи: **1 кв. 2024 года**

Тип дома: **монолитный**

Этажей в доме: **15**

Пассажирский лифт: **2**

Трусовый лифт: **1**

Детей: **детская площадка**

Парковка: **наземная многоуровневая, открытая во дворе**

[Узнать больше о ЖК](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

Еще продать? | Еще купить? | Когда можно посмотреть?

№ 2241213777 - 6 марта в 10:29 - 3536 просмотров (+11 сообщений)

Пакетная

Сообщения

1-к. квартира, 33.5 м², 9/15 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито



8 915 110-70-24

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Сообщения

4. https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_345m_612et_2825386965

1-к. квартира, 34,5 м², 6/12 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Дом для бизнеса Авито Про Бизнес Планшет Каталог

Всё категории Поиск по объявлениям Настройка Балашиха

Московская область Квартиры Купить Новостройки 1-комнатные

1-к. квартира, 34,5 м², 6/12 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

ПЛАН КВАРТИРЫ
Со строительным номером № 49 (Согласие застройщика на 1 (один) этаж, помещений на 6 (шести) этаже, в секции № 1 (одна))



49

4 900 000 Р
142 029 Р за м²
В ипотеку от 30 627 Р/мес.
[Посмотреть сводку](#)

8 915 148-54-82

Написать сообщение
Отвечает около часа

Заказать звонок

Александр Савионов
5.0 ★★★★★ 6 отзывов
Агентство
На Авито с февраля 2011
[Результаты проверки](#)

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Крылатое слово:
Александр

О квартире
Количество комнат: 1 Санузлы: совмещенный

Общая площадь: 34,5 м²
Этаж: 6 из 12
Балкон или лоджия: балкон
Высота потолков: 2,7 м

Санузлы: совмещенный
Окна: во двор
Отделка: без отделки
Способ продажи: переуступка
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение
ул. Трубушкая, д. 10



Скрыть карту

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
4 900 000 Р	980 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ
Доходность 9,5% годовых начисляется при открытии вклада «Стабильный» с ежемесячной капитализацией процентов на срок 1095 дней на сумму от 30 тыс. руб. в отделение ЛМСО от 1 тыс. руб. – в ВТБ онлайн / банкомате ВТБ. ЭФФЕКТИВНАЯ СТАВКА – 9,5% годовых. Номинальная – 8,33% годовых. Подробная информация на официальном сайте utv.vtb.ru и во всех подразделениях банка. БАНК ВТБ (ПАО), Генеральная лицензия Банка России № 1000. 191144, г. Санкт-Петербург, пер. Дегтярский, д. 11 литер А. ОГРН: 1027739605391. РЕКЛАМА. УСЛОВИЯ ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫ НА 30.01.2023

ТИНЬКОФФ
Направление на ремонт за 2 дня

1-к. квартира, 34,5 м², 6/12 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

7.1% 30 627 Р 7.5% 31 579 Р 7.5% 31 579 Р 7.5% 31 579 Р

4 900 000 Р
142 029 Р за м²
В ипотеку от 30 627 Р в мес.
[Посмотреть оценки](#)

[Перейти к объявлению](#) [Перейти к объявлению, вы сотрудничали с пользователем, использующим авито](#)

Описание
Переуступка однокомнатной квартиры, квартира в секции из 12 этажей, этаж 6

О доме
Название новостройки: ЖК «Торнадо»
Корпус: Корпус 10
Одобрительный застройщик: ООО «СЗ «Гринвал Гандал»
Тех. условия: ДДУ по ФЗ 214
Срок сдачи: 1 кв. 2024 года
Тип дома: панельный

Этажи в доме: 12
Пассажирский лифт: 1
Грузовой лифт: 1
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о ЖК](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Еще вопросы?](#) [Еще вопросы?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

№ 2023/086665 11 кв. в 19:29 321 просмотр (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

8 915 148-54-82

[Написать сообщение](#)
Отвечает менее часа

[Заказать звонок](#)

Александр Савельев
5.0 ★★★★★ 6 отзывов
Агентство
На Авито с февраля 2011
[Проверить историю](#)

3 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Александр

ТИНЬКОФФ
Направление на ремонт за 2 дня

ПЛАН КВАРТИРЫ

Со строительным номером № 49 (Сорок девять), состоящей из 1 (Одной) комнаты, расположенной на 6 (Шестом) этаже, в секции № 1 (Один)

8 915 148-54-82

[Написать сообщение](#)
Отвечает менее часа

5. https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/1-k_kvartira_368m_2125et_2805696967

1-к. квартира, 36,8 м², 21/25 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Для бизнеса Авто Рио Бизнес Плюс Каталог

Авито Все категории Поиск по объявлениям

Московская область Квартиры Купить Новостройки 1-комнатные

1-к. квартира, 36,8 м², 21/25 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



4 950 000 Р

134 511 Р за м²

В ипотеку от 30 940 Р/мес.

Посмотреть видео

8 968 211-84-77

Написать сообщение Отправить сразу

Заказать звонок

Анастасия Частное лицо На Авито с апреля 2018. Документы проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Вклад

до 9,5% ПО ВКЛАДУ!

ОТКРЫТЬ

ТИНЬКОФФ

Направление на ремонт

Сообщения

О квартире

Количество комнат: 1 Санузлы: совмещенный

Общая площадь: 36,8 м²

Площадь кухни: 10,4 м²

Жилая площадь: 14,8 м²

Этаж: 21 из 25

Балкон или лоджия: лоджия

Окна: во двор

Отделка: без отделки

Способ продажи: переуступка

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

ул. Трубетская, д. 10



Скрыть карту

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
4 950 000 Р	990 000 Р	20 лет

Купить квартиру | ЖК «Перла» | Балашиха | 1-к. квартира, 36,8 м², 21/25 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Описание

ОТЛИЧНЫЙ ВАРИАНТ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ!
Продается 1-комнатная квартира в ЖК комфорт класса «Перла», в Балашихе

О доме:
Срок сдачи: 1 квартал 2024
Количество этажей: 25

О квартире:
Удобная, функциональная квартира без отделки.
Общая площадь квартиры 30,75 кв. м., жилая 14,83 кв. м.,
кухня 10,38 кв. м.,
сплощный су 3,09 кв. м.,
лоджия 2,42 кв. м.

В шаговой доступности вся хорошо развитая городская инфраструктура. До жд станции Балашиха 10 минут на маршрутке, до метро Щелковская 20 минут. Жилой комплекс расположен рядом с местом слияния двух рек, Пехоры и Малаха, где в скором времени будет построена благоустроенная зона отдыха.

О собственнике:
Один взрослый собственник. Квартира без обременения. Продажа по передаточному акту, можно в ипотеку.

О доме

Название новостройки: ЖК «Перла»	Тип дома: монолитный
Корпус, строение: Корпус 10	Этажей в доме: 25
Официальный застройщик: ООО «СЗ «Гранель Гамма»	Двор: детская площадка, спортивная площадка
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214	Парковка: открытая во дворе
Срок сдачи: 1 кв. 2024 года	

[Узнать больше о ЖК](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще вопросы?](#) [Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

Вы зволили: 20 февраля в 13:17 - 945 просмотров (+3 соавтора) [Показать все](#)

4 950 000 Р
134 511 Р за м²
В ипотеку от 30 040 Р в мес.
[Посмотреть скидку](#)

8 968 211-84-77

[Написать сообщение](#)
Отвечает всего часа

[Заказать звонок](#)

Аннотация:
Частное лицо
На Авито с апреля 2018
[Документы проверены](#)

2 объявления пользователю

[Подписаться на продавца](#)

ТИНЬКОФФ

С КАСКО в Тинькофф Страховании

[Оформить](#)

Сообщения

Купить квартиру | ЖК «Перла» | Балашиха | 1-к. квартира, 36,8 м², 21/25 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

501

8 968 211-84-77

[Написать сообщение](#)
Отвечает всего часа

Сообщения

2-х комнатные квартиры1. <https://www.granelle.ru/flats/232137/>

Двухкомнатная квартира 59,00 м² на 23 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **4** Новое

Популярно: Выбор квартиры • ЖК-13.5-433

2-комнатная квартира 59,0 м² №633 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

2 **Площадь** 59 м² **Этаж** 23 из 25

Жилой комплекс: **Пехра** Район: **Балашиха**

Квартиры: 10 Сроки сдачи: 5 Срок сдачи: I кв 2024 г

Выгода до 11% Уникал

Вид на улицу

Стоимость от **6 613 507 ₽** Цена за м²

Ипотека от 18 403 ₽/мес.

ЗАБРОНИРОВАТЬ

+7 (495) 153-07-33

Перезвонить вам?

2. <https://www.granelle.ru/flats/232504/>

Двухкомнатная квартира 54,03 м² на 23 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **4** Новое

Популярно: Выбор квартиры • ЖК-13.8-1042

Эту квартиру смотрят 7 человек

2-комнатная квартира 54,03 м² №1042 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

2 **Площадь** 54,03 м² **Этаж** 23 из 25

Жилой комплекс: **Пехра** Район: **Балашиха**

Квартиры: 10 Сроки сдачи: 8 Срок сдачи: I кв 2024 г

Вид во двор

Стоимость от **6 882 320 ₽** Цена за м²

Ипотека от 19 361 ₽/мес.

ЗАБРОНИРОВАТЬ

+7 (495) 153-07-33

Перезвонить вам?

3. <https://www.granelle.ru/flats/242823/>

Двухкомнатная квартира 54,03 м² на 17 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка

Популярно: Выбор квартиры • ЖК-10-5-406

Эту квартиру смотрят 9 человек

2-комнатная квартира 54,03 м² №606 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

2 Площадь 54,03 м² этаж 17 из 25

вотрой комплект: Пехра Балашика

корпус 10 секция 5 срок сдачи 1 кв 2024 г

Вид во двор

стоимость от 6 882 320 ₽

Ипотека от 19 361 ₽/мес

ЗАБРОНИРОВАТЬ

+7 (495) 153-07-33

Перезвонить вам?

Без мебели С мебелью

4. <https://www.granelle.ru/flats/232484/>

Двухкомнатная квартира 54,03 м² на 19 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка

Популярно: Выбор квартиры • ЖК-10-5-406

Эту квартиру смотрят 9 человек

2-комнатная квартира 54,03 м² №1022 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

2 Площадь 54,03 м² этаж 19 из 25

вотрой комплект: Пехра Балашика

корпус 10 секция 8 срок сдачи 1 кв 2024 г

Вид во двор

стоимость от 6 882 320 ₽

Ипотека от 19 361 ₽/мес

ЗАБРОНИРОВАТЬ

+7 (495) 153-07-33

Перезвонить вам?

Без мебели С мебелью

5. <https://www.granelle.ru/flats/232452/>

Двухкомнатная квартира 54,03 м2 на 11 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **СТРОЙКА**

Описание: Выбрать квартиру • ЖК-13.0-082

2-комнатная квартира 54,03 м² №982 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 54,03 м² Этаж: 11 из 25

Витый комплекс: Пехра Район: Балашиха

Квартиры: 10 Стоянки: 8 Срок сдачи: I кв 2024 г

Видео обзор

Стоимость от: **6 882 320 ₽**
Ипотека от 19 361 ₽/мес

ЗАВРОНИРОВАТЬ

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить вам?

Планировка: 10.1, 8.03, 14.4, 12.03, 2.37, 4.92

6. <https://www.granelle.ru/flats/246262/>

Двухкомнатная квартира 54,03 м2 на 19 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **СТРОЙКА**

Описание: Выбрать квартиру • ЖК-13.5-430

2-комнатная квартира 54,03 м² №616 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

Площадь: 54,03 м² Этаж: 19 из 25

Витый комплекс: Пехра Район: Балашиха

Квартиры: 10 Стоянки: 5 Срок сдачи: I кв 2024 г

Видео обзор

Стоимость от: **6 882 320 ₽**
Ипотека от 19 361 ₽/мес

ЗАВРОНИРОВАТЬ

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить вам?

Своим делом пожелает планировка

7. <https://www.granelle.ru/flats/246264/>

Двухкомнатная квартира 54,03 м2 на 15 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **100%**

Описание: Выброс квартиры • ЖК-13.5.396

2-комнатная квартира 54,03 м² №596 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

2 Площадь 54,03 м² Этаж 15 из 25

Витый комплекс: Пехра Район: Балашиха

Квартиры: 10 Стоянки: 5 Срок сдачи: 1 кв 2024 г

Видео обзор

Стоимость от **6 882 320 ₽**
Ипотека от 19 361 ₽/мес

ЗАВРОНИРОВАТЬ

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить вам?

8. <https://www.granelle.ru/flats/232461/>

Двухкомнатная квартира 54,03 м2 на 14 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **100%**

Описание: Выброс квартиры • ЖК-13.6.997

2-комнатная квартира 54,03 м² №997 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

2 Площадь 54,03 м² Этаж 14 из 25

Витый комплекс: Пехра Район: Балашиха

Квартиры: 10 Стоянки: 8 Срок сдачи: 1 кв 2024 г

Видео обзор

Стоимость от **6 882 320 ₽**
Ипотека от 19 361 ₽/мес

ЗАВРОНИРОВАТЬ

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить вам?

9. <https://www.granelle.ru/flats/232487/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main content area features a large title for a 2-bedroom apartment (2-комнатная квартира) with an area of 57.16 m², located in the ЖК «Пехра» complex. The apartment is identified by the number 1025. A sidebar on the left provides additional details, including the building's name (Пехра), the floor (19 out of 25), and the price (7 281 013 ₽). A floor plan is shown on the right, with room dimensions and a 3D view option. The bottom of the page includes contact information and a call-to-action button.

2-комнатная квартира 57,16 м²
№1025 в ЖК «Пехра»

Площадь: 57,16 м², Этаж: 19 из 25

Вариант комплекса: Пехра, Район: Балашиха

Вариант: 10, Студия: 8, Срок сдачи: I кв 2024 г.

Стоимость от: 7 281 013 ₽
Ипотека от 20 492 ₽/мес.

ЗАВРОНИРОВАТЬ

Планировка, 3D, План этажа, Генплан

15.72, 2.61, 10.05, 12.92, 4.9, 8.3

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить вам?

10. <https://www.granelle.ru/flats/232482/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The header includes the Granelle logo and navigation links. The main content area features a large title for a 2-bedroom apartment (2-комнатная квартира) with an area of 57.16 m², located in the ЖК «Пехра» complex. The apartment is identified by the number 1020. A sidebar on the left provides additional details, including the building's name (Пехра), the floor (18 out of 25), and the price (7 281 013 ₽). A floor plan is shown on the right, with room dimensions and a 3D view option. The bottom of the page includes contact information and a call-to-action button.

2-комнатная квартира 57,16 м²
№1020 в ЖК «Пехра»

Площадь: 57,16 м², Этаж: 18 из 25

Вариант комплекса: Пехра, Район: Балашиха

Вариант: 10, Студия: 8, Срок сдачи: I кв 2024 г.

Стоимость от: 7 281 013 ₽
Ипотека от 20 492 ₽/мес.

ЗАВРОНИРОВАТЬ

Планировка, 3D, План этажа, Генплан

15.72, 2.61, 10.05, 12.92, 4.9, 8.3

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить вам?

11. <https://www.granelle.ru/flats/232467/>

Двухкомнатная квартира 57,16 м² на 15 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **Стройка**

Описание: Выбрана квартира: ЖК-13.0-1005

2-комнатная квартира 57,16 м² №1005 в ЖК «Пехра»

Площадь: 57,16 м² | Этаж: 15 из 25

Витый комплекс: Пехра | Район: Балашиха

Квартиры: 10 | Стоянки: 8 | Срок сдачи: I кв 2024 г.

Упомянуть | Вид на улицу

Стоимость от: **7 281 013 ₽**
Ипотека от 20 493 ₽/мес.

ЗАВРОНИРОВАТЬ

Планировка: 3D | План этажа | Генплан

Планировка: 15.72, 2.61, 12.92, 10.05, 4.9, 8.3

Компакт: 3 | Юг

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить вам?

12. <https://www.granelle.ru/flats/232497/>

Двухкомнатная квартира 57,16 м² на 21 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **Стройка**

Описание: Выбрана квартира: ЖК-13.0-1005

2-комнатная квартира 57,16 м² №1035 в ЖК «Пехра»

Площадь: 57,16 м² | Этаж: 21 из 25

Витый комплекс: Пехра | Район: Балашиха

Квартиры: 10 | Стоянки: 8 | Срок сдачи: I кв 2024 г.

Упомянуть | Вид на улицу

Стоимость от: **7 281 013 ₽**
Ипотека от 20 493 ₽/мес.

ЗАВРОНИРОВАТЬ

Планировка: 3D | План этажа | Генплан

Планировка: 15.72, 2.61, 12.92, 10.05, 4.9, 8.3

Компакт: 3 | Юг

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить вам?

13. <https://www.granelle.ru/flats/232517/>

Двухкомнатная квартира 57,16 м² на 25 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка

Описание: Выбрана квартира: ЖК-13.9-1035

2-комнатная квартира 57,16 м² №1055 в ЖК «Пехра»

Площадь: 57,16 м², Этаж: 25 из 25

Витый комплекс: Пехра, Район: Балашиха

Квартиры: 10, Стоянок: 8, Срок сдачи: I кв 2024 г

Упомянуть Вид на улицу

Стоимость от: **7 281 013 ₽**
Ипотека от 20 492 ₽/мес.

ЗАВРОНИРОВАТЬ

Планировка 3D План этажа Генплан

15.72, 2.61, 10.05, 12.92, 4.9, 8.3

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить вам?

14. <https://www.granelle.ru/flats/243490/>

Двухкомнатная квартира 59,0 м² на 20 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка

Описание: Выбрана квартира: ЖК-13.5-416

2-комнатная квартира 59,0 м² №618 в ЖК «Пехра»

Площадь: 59 м², Этаж: 20 из 25

Витый комплекс: Пехра, Район: Балашиха

Квартиры: 10, Стоянок: 5, Срок сдачи: I кв 2024 г

Упомянуть Вид на улицу

Стоимость от: **7 515 331 ₽**
Ипотека от 21 142 ₽/мес.

ЗАВРОНИРОВАТЬ

Планировка 3D План этажа Генплан

10.42, 2.53, 17.26, 12.59, 4.9, 8.33

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить вам?

15. <https://www.granelle.ru/flats/242821/>

Двукомнатная квартира 59,00 м² на 17 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **Строится**

Описание: Выбор квартиры • ЖК-10.5.403

2-комнатная квартира 59,0 м² №603 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

2 площадь 59 м² этаж 17 из 25

вотный комплекс: Пехра район: Балашиха

вотные: 10 сходов: 5 срок сдачи: 1 кв 2024 г

Уютная Вид на улицу

стоимость от **7 515 331 ₽**
Ипотека от 21 162 ₽/мес.

ЗАВРОНИРОВАТЬ

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить вам?

Оцените этот сайт

16. <https://www.granelle.ru/flats/246269/>

Двукомнатная квартира 59,91 м² на 14 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка **Строится**

Описание: Выбор квартиры • ЖК-10.5.384

Эту квартиру смотрят 13 человек

2-комнатная квартира 59,91 м² №864 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

2 площадь 59,91 м² этаж 14 из 25

вотный комплекс: Пехра район: Балашиха

вотные: 10 сходов: 7 срок сдачи: 1 кв 2024 г

Роскошная Вид на улицу и во двор

стоимость от **7 631 299 ₽**
Ипотека от 21 468 ₽/мес.

ЗАВРОНИРОВАТЬ

+7 (495) 153-07-33
Перезвонить вам?

Оцените этот сайт

17. <https://www.granelle.ru/flats/246270/>

The screenshot displays the Granelle website interface. On the left is a vertical navigation menu with the 'GG ГРАНЕЛЬ' logo at the top. The menu items include: Новостройки, Выбрать квартиру, Кладовые, Машинное место, Ипотека, Инвесторам, О компании, Акции, Новости, Клиентам, Офисы продаж, and Контакты. The main content area features a large title: '2-комнатная квартира 59,91 м² №858 в ЖК «Пехра»'. Below the title is a detailed information card for the apartment, including its area (59.91 m²), floor (13 of 25), and a table of nearby metro stations: Пехра (10 min), Балашиха (7 min), and Станция (1 km, 2024). The price is listed as 7,631,299 rubles, with a mortgage option starting at 21,468 rubles per month. A red 'ЗАВЕРШИТЬ' button is at the bottom of the card. To the right of the card are tabs for 'Планировка', '3D', 'План этажа', and 'Генплан'. The background shows a faint architectural rendering of the building. At the bottom left, the contact number +7 (495) 153-07-33 and a 'Перезвонить вам?' button are visible. On the right side of the page, there are buttons for 'Избранное' and 'Тендеры'.

18. <https://www.granelle.ru/flats/246271/>

This screenshot shows a similar page on the Granelle website for a different apartment. The title is '2-комнатная квартира 59,91 м² №870 в ЖК «Пехра»'. The information card below the title provides details for this specific unit: area (59.91 m²), floor (15 of 25), and the same table of nearby metro stations. The price is 7,631,299 rubles, with a mortgage option starting at 21,468 rubles per month. A red 'ЗАВЕРШИТЬ' button is present. The layout, including the left navigation menu, right-side buttons, and bottom contact information, is identical to the previous screenshot.

19. <https://www.granelle.ru/flats/246215/>

The screenshot displays the Granelle website interface for a real estate listing. The main header shows the company logo 'GG ГРАНЕЛЬ' and a navigation menu with options like 'Новостройки', 'Выбрать квартиру', 'Кладовые', 'Машинные места', 'Ипотека', 'Инвесторам', 'О компании', 'Акции', 'Новости', 'Клиентам', 'Офисы продаж', and 'Контакты'. The main content area features a large title '2-комнатная квартира 59,91 м² №846 в ЖК «Пехра»'. Below the title, there is a summary card with the following details: '2' (bedrooms), '59,91 м²' (area), '11 из 25' (floor), 'ЖК Пехра' (complex), 'Блашинка' (street), '10' (rooms), '7' (bathrooms), '1 кв 2024 г' (year), 'Роспашка' (type), 'Вид на улицу и во двор' (view), 'Стоимость от 7 631 299 ₽' (price), and 'Ипотека от 21 468 €/мес.' (mortgage). A red button labeled 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' is visible. The right side of the page shows a placeholder for a 3D plan with the text 'Скоро здесь появится планировка'. The bottom right corner has a red arrow icon and a green phone icon. The footer includes the phone number '+7 (495) 153-07-33' and a link 'Перезагрузить сайт?'.

Двухкомнатная квартира 59,91 м² на 11 этаже в ЖК «Пехра» | ГК Гранель

Канонерская недвижимость: Стройка

Описание: Выбрана квартира: ЖК-10.1.846

Избранное Тендеры

Эту квартиру смотрят 14 человек

2-комнатная квартира 59,91 м² №846 в ЖК «Пехра»

Планировка 3D План этажа Генплан

2 Площадь 59,91 м² Этаж 11 из 25

ЖК Пехра Блашинка

комнат 10 ванных 7 спальных 1 кв 2024 г

Роспашка Вид на улицу и во двор

Стоимость от 7 631 299 ₽ Ипотека от 21 468 €/мес.

ЗАБРОНИРОВАТЬ

Скоро здесь появится планировка

+7 (495) 153-07-33

Перезагрузить сайт?

20. <https://balashikha.cian.ru/sale/flat/285097391/>

Продаю двухкомнатную квартиру 51,46м² Московская область, Балашиха, 33-й микрорайон, Пехра жилой комплекс, к10 м. Измайловская - база ЦИАН, объявление 285097391

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Поделись с друзьями: 21 мая, 23:29 27 просмотров, 0 закладки

2-комн. квартира, 51,46 м²

ЖК «Пехра», Позиция 10, сдача в 1 кв. 2024
Московская область, Балашиха, 33-й микрорайон, Пехра жилой комплекс, к10 Из ките:

- Измайловская - 18 мин. на транспорте
- Новогиреево - 19 мин. на транспорте
- Перовская - 16 мин. на транспорте
- Щелковское шоссе, 9 км от МКАД, Горьковское шоссе, 12 км от МКАД

В избранное



Планировка 2 фото

6 250 000 ₽
121,454 ₽/м²
от 31,632 €/мес. в ипотеку

Следить за изменением цены

Пересчитана, возможна ипотека

+7 966 054-42-20

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на Бурст. Электрон. В объявлении показан виртуальный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Написать

ID 17619974
Буд 1 объект

ЦИАН.ипотека
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,5%

Level Нагатинская
Сред. продаж. цена: 87 000 руб./кв. м. (с НДС)
Бизнес-класс на первом береговой линии от 8,9 млн руб.
+7(495) 023-37-08

Застрахован в соответствии с ФЗ от 28.02.2014 № 28-ФЗ. Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций» (ИНН 50/07/00111, ОГРН 1117740234433, 11/01/2014, Москва, ул. Вавилова, д. 35, эт. 4, пом. 43, 1/1) на неогр. срок. Акт от 11.03.2023. Подписан: И.И. Иванов. Итого: 87 000 руб./кв. м.

Перейти на сайт

Распашонка дешевле чем у Гранель

51,46 м²	29,5 м²	10,6 м²	19 из 25	Без отделки
Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Отделка

Описание квартиры

Абсолютно аналогичная распашонка у застройщика стоит 6 554 000.

Продается по переуступке через застройщика.

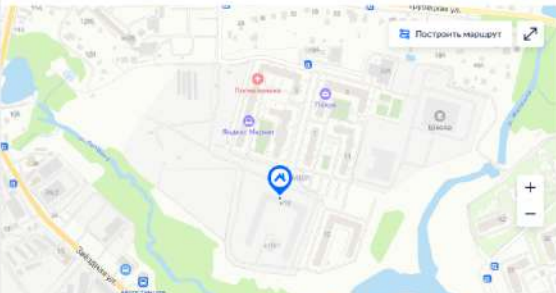
Подходит по все льготные программы ипотеки.

Отличный вид из окон, панорамный в сторону реки Пехорка.

Сдача объекта 1 кв 2024г

Инфраструктура

Показать ЖК от ПИК Другие ЖК рядом



Построить маршрут

Отзыв о сайте

Купить квартиру в нов... ЖК "Парангоскоп в н... Забронировать квартиру... Улица Янкова, 3 на карт... ЖК "Пара... | ЕМСИС... Купить 2-комнатную ква... Продаю документацию: Ж...

balashinval.ru Продаю двухкомнатную квартиру 51.46м² Московская область, Балашиха, 33-й микрорайон, Пека жилой комплекс, к10 м, Измайловская - база ЦИАН, объявление 285097361

2-комн. квартира, 51.46 м², 6 250 000 Р

Позвонить телефону В избранное

КОЛ-ВО КОМНАТ

2	29.46	- жилая площадь квартиры
	49.30	- площадь квартиры
	50.38	- общая площадь квартиры (с учётом летних помещений)
	51.46	- общая площадь квартиры при k=1

https://www.avito.ru/balashiha/kvartiry/2-k_kvartira_515m_1925et_2836908851

2-к. квартира, 51,5 м², 19/25 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Для бизнеса Авто.ру Бизнес Поиск Каталог

Всё категории Поиск по объявлениям Найти Балашиха

Московская область · Квартиры · Купить · Новостройки · 2-комнатные

2-к. квартира, 51,5 м², 19/25 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



6 250 000 Р

121 359 Р за м²

В ипотеку от 59 066 Р/мес. [Посмотреть схему](#)

8 915 110-70-24

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Заказать звонок

Евгений
Частное лицо
На Авито с октября 2022

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 2

Высота потолков: 2,7 м

Общая площадь: 51,5 м²

Площадь кухни: 10,6 м²

Жилая площадь: 29,5 м²

Этаж: 19 из 25

Банков или лизинг: банки

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,7 м

Санузлы: раздельный

Окна: во двор, на улицу

Отделка: без отделки

Способ продажи: переуступка

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

ул. Трубочная, д. 10



Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
6 250 000 Р	1 250 000 Р	20 лет

Сообщения

ВТБ

Вклад

ИТЕ В ВТБ СЕЙЧАС

ОТКРЫТЬ

ТИНЬКОФФ

Направление на ремонт

Сообщения

ТИНЬКОФФ

С КАСКО в Тинькофф Страховании

Оформить

2-к. квартира, 51.5 м², 19/25 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

Описание

Двушка распашная.
Абсолютно аналогичная распашка у застройщика стоит 6 554 000.
Продается по переуступке через застройщика.
Подходит по все льготные программы ипотеки.
Отличный вид из окон, панорамный в сторону реки Пехорка.
Сдана объекта 1 кв. 2024г.

О доме

Название новостройки: ЖК «Пехора»
Корпус, строение: Корпус 10
Оформленный застройщик: ООО «СЗ «Грань-Гамма»
Тип участка: ДДУ по ФЗ 214
Срок сдачи: 1 кв. 2024 года
Тип дома: монолитный

Этажей в доме: 25
Пассажирский лифт: 2
Грузовой лифт: 1
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: наземная многоуровневая, открытая во дворе

Узнать больше о ЖК

6 250 000 Р
121 359 Р за м²
В ипотеку от 30 066 Р/мес.
[Посмотреть сходки](#)

8 915 110-70-24

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Заказать звонок

Евгений
частное лицо
На Авито с октября 2022

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Здравствуйте

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

№ 2035000261 - 21 марта в 10:34 - 242 просмотра (+32 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

2-к. квартира, 51.5 м², 19/25 эт. на продажу в Балашихе | Купить квартиру | Авито

кв.-во	комнат	жилая площадь	площадь квартиры	общая площадь квартиры (с учётом летних помещений)	общая площадь квартиры при k=1
2	2	29.46	49.30	50.38	51.46

8 915 110-70-24

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Сообщения

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

**ДОГОВОР № ПЕХ-К10-К-С/Х
об участии в долевом строительстве жилого дома**

г. Москва

«09» ноября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма» ОФРН 1185029018030, ИНН/КПП 5018195423/501801001, в лице Ахушева Дингиса Михайловича, действующего на основании доверенности, удостоверенной Яхубовой Татьяной Олеговной, нотариусом города Москвы, 03 июля 2020 года по ресестру N 77/2171-н/77-2020-2-234, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эстет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-04/700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»), зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эстет Менеджмент», в лице Генерального директора Марусика 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 следующее значение:

Объект – Комплексная жилая застройка по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, микрорайон № 39, ул. Губская, владение 2Б, 8-й пусковой комплекс. Жилой дом № 10, количество этажей – 26, общая площадь – 104 088,04 кв.м., площадь земельного участка – 34 695,00 кв.м., кадастровый номер – 50/15/0040602/03, материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом, железобетонными стенами и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоки), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – С, сейсмостойкость – 5 баллов. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома строительный адрес будет изменен на постоянный (постоянный) адрес.

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

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

– **Площадь Квартиры** – площадь всех помещений в Квартире, 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 натуральных обмеров органами технической инвентаризации и ввода Объекта в эксплуатацию;

– **Передающий 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 государственную 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 192 (Сто девяносто две) штук, площадью квартир 7345,97 (Семь тысяч триста сорок пять целых девяносто семь сотых) кв.м., расположенные в Объекте (далее по тексту – Квартиры), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиры, при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Перечень Квартир указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.**

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

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

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

Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение проектной и фактической площадей существующими изменениями Объекта. Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства может иметь отклонения от проектной, как в большую, так и в меньшую сторону, что не влечет за собой перерасчета Цены Квартир.

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 подлежат сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом плане Объекта, изготовленном в соответствии с законодательством.

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

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

Застройщиком по настоящему Договору не осуществляется строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности, на которые подлежат передаче в общую долю

стр. 4 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-КС-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

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

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, водоснабжения, 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 **661 137 300,00 (Шестьсот шестьдесят один миллион сто тридцать семь тысяч триста) рублей РФ 00 копеек** за Объект долевого строительства (Квартиры).

4.3. Цена, установленная п. 4.2. настоящего Договора, является окончательной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта и 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/ Акцептант – 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 № 301018104000000000225 в ОПЕРУ МГТУ Банка России, Счет МФР 30301810800006003800 МБ в

стр. 3 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-КС-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

собственность Участнику долевого строительства, либо на безвозмездной основе в государственную или муниципальную собственность.

2.6. Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Объекта долевого строительства в соответствии с Планом создаваемого объекта, предоставляемого 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 незначительных изменений в проектную документацию на строительство Объекта и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенными нарушениями требований к качеству производимых Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилой дом и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Глава 3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

3.4. Договор аренды земельного участка № А/13/82 от 18 декабря 2013 г., номер и дата государственной регистрации 50-50/15/06/1204-115 от 27.06.2014 г., в редакции Дополнительного соглашения № 4 от 06.11.2018 г., зарегистрированного 16.11.2018 г., номер регистрации 50-15/004/0602-303-50/015/2018-6, в редакции Дополнительного соглашения № 7 от 11.12.2020 г., зарегистрированного 26.01.2021 г., номер регистрации 50-15/004/0602-303-50/11/02021-9.

3.5. Разрешение на строительство № RU50-15-13765-2019, 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 **нашдом.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 скрывал обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

3.8.4. Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

3.8.5. Участник долевого строительства заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Квартир для личного (индивидуального или семейного) использования;

Договор № ПЕХ-К(10-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
стр. 6 из 143

долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Экспро-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 исполнении Застройщиком п.5.2. настоящего Договора – с момента поступления денежных средств по реквизитам, указанным в п.5.3.1 настоящего Договора.

5.7. В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств на эскроу счет до даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав, Участник долевого строительства обязуется в полном объеме возместить Застройщику 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 Квартиры, указанные в настоящем Договоре, по Передаточному акту в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента его извещения о завершении строительства.

6.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилье помещения и коммунальные услуги с момента принятия им Квартир по Передаточному акту. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Квартир, с момента подписания Передаточного акта Квартир, либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на Участника долевого строительства в зависимости от того каковы 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 регистрации права собственности, в Органе регистрации прав.

6.1.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиры, без согласования с Застройщиком, не производить в ней какие-либо работы по переустройству/перепланировке помещений. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте долевого строительства до его оформления в собственность Участника долевого строительства могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

6.1.6. Незамедлительно письменно заказным письмом с уведомлением известить Застройщика по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре. Все негативные последствия изменения Застройщика об изменении адреса и персональных данных несет Участник долевого строительства.

6.1.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Объект эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определенной при вводе Объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Объекта, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Объекта. Согласовывать с такой организацией замену входных дверей и оконных конструкций.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги по содержанию, обслуживанию, ремонту и управлению общим имуществом Объекта и Квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или казавшейся 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 возмещения расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте.

Договор № ПЕХ-К(10-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
стр. 5 из 143

ПАО Сбербанк, БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, адрес электронной почты: Esctow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 6092851.

Бенефициар – Застройщик Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гранель Гамма», место нахождения: 141065, Московская область, г. Королев, ул. Горького, д. 79, корп. 4, пом./ком 7/17. Почтовый адрес (для направления корреспонденции): город Москва, улица Тверская, д. 22/2, к.1 БЦ «Чайка Плаза», ОГРН 1185029018030, ИНН/КПП 5018105423/501801001, расчетный счет 40702810938000231870 в ПАО Сбербанк БИК 044525225 к/с 30101810400000000225.

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего Договора.

Денежируемая сумма равна Цене настоящего Договора.

Застройщик извещается Экспро-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Экспро-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Срок условного депонирования до 30 сентября 2024 года включительно. Срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.2. Денежируемая сумма перечисляется Экспро-агентом Застройщику не позднее пяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Экспро-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Экспро-агентом, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Экспро-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Экспро-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Экспро-агенте валютный счет Застройщика, права по которому переданы в залог Экспро-агенту, предоставленному денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

5.3. Настоящими Стороны (Оферента) предлагают Экспро-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 Экспро-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Экспро-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.4. Участник долевого строительства в срок до 30 сентября 2023 года обязан осуществить оплату цены Договора, указанную в п. 4.2. настоящего Договора, путем внесения денежных средств в размере 661 137 300,00 (Шестьсот шестьдесят один миллион сто тридцать семь тысяч триста рублей 00 копеек на счет эскроу).

5.5. Регистрация прав отлагается Экспро-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Органом регистрации прав, либо скан-копия настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащей специальную (регистрационную) запись(и), удостоверяющую(ую) усиленную квалифицированную электронную подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в

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 докочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства.

8.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором и готовности Квартир к передаче обязан присутствовать к их принятию 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, наступающие 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 Квартиры требованиям технических регламентов, проектной документации, описывающих существенные недостатки, приводящие к ухудшению качества Квартиры и которые делают Квартиры непригодными для предусмотренного Договором использования, и отказаться от подписания Передаточного акта о передаче Квартиры до исполнения Застройщиком следующих обязательств (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 (пени) 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 Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего

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.

6.2.2. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

6.2.3. Передать Участнику долевого строительства Квартиры по Передаточному акту в установленном настоящим Договором срок.

6.2.4. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в Орган регистрации прав пакет документов Застройщика, необходимых 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, определенном Застройщиком, которые не были в употреблении и являются пригодными для проведения отделочных работ в Квартирах.

6.3.2. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки его на государственный кадастровый учет Застройщик согласно ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и передаточного акта.

Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ

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

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

7.3. В случае если передача Квартир не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик, не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

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.

стр. 10 из 143
Договор № ПЕХ-К/0-КС-СН об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

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

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию квартиры (в случае, если их установка предусмотрена условиями договора) двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, будет равняться 1 (одному) году.

10.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть установлен менее 60 (шестидесяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

10.5. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

10.6. Участник долевого строительства обязуется письменно согласовывать с организацией, осуществляющей функции управления жилым домом, замену входных дверей и оконных конструкций, а также монтирование каких-либо приборов и установок (спутниковых антенн, кондиционеров и т.п.), влияющих на внешний облик фасада жилого дома.

10.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отапли (в случае, если отапливается) (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 перестройкой, либо перестройкой. 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 перестройкой, гарантийный срок, указанный в п. 10.3. Договора, не действует в отношении Объекта долевого строительства.

10.8. Участник долевого строительства вправе предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Глава 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние боксы 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 (пяти) % 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 Сторону от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

стр. 9 из 143
Договор № ПЕХ-К/0-КС-СН об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описанием вложения или вручено нарочно (курьером) под подпись другой Стороны.

9.3. Застройщик вправе при наступлении указанных ниже условий в любое время отказаться от Договора (исполнения Договора) полностью или частично (в т.ч. неоднократно в течение срока действия Договора) в части еще не оплаченных Участником долевого строительства Квартир, с уплатой Участнику долевого строительства штрафа, который определяется как предельные средней цены квартир аналогичного типа (студии, однокомнатные 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 отпавших), заключенных Застройщиком в календарный месяц, предыдущий месяцу даты расторжения/изменения Договора.

Стороны признают, что указанный в настоящем пункте Договора штраф подразумевает убития Участника долевого строительства, понесшие 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;

- (уничтытая, 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 расторгнут 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.

стр. 12 из 143
Договор № ПЕХ-К(10)-КСХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

14.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиры одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Глава 15. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредсказуемых 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 подпадающие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. В случае если Сторона, вынужденно отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

15.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длится более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

15.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнявшей свои обязательства.

Глава 16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

16.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

16.2. Действие настоящего Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон.

Глава 17. КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ

17.1. Вся официальная корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора и направляемая любым способом, предусмотренным Договором, должна быть подписана уполномоченным лицом с проставленной печатью организации. Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение Договора.

17.2. Если иное прямо не предусмотрено Договором, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; напочным на имя соответствующей Стороны и по почтовым адресам Сторон, указанным в разделе 19 Договора либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под роспись.

17.3. Корреспонденция, направляемая согласно п. 17.2. Договора, считается полученной: – в дату, указанную в расписке о получении, если они были доставлены через курьерскую службу или напочным либо переданы полномочному представителю противоположной Стороны под роспись; – в дату, указанную в уведомлении о доставке, если они были направлены посредством почтовой телеграфной связи или службой экспресс-доставки;

– в дату отправки, если они были отправлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки и возвращались с отметкой почтовой службы (организации, осуществлявшей доставку) об отсутствии (выбывании) адреса, истечении срока хранения

стр. 11 из 143
Договор № ПЕХ-К(10)-КСХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Глава 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

12.2. Участник долевого строительства обязан письменно, до заключения договора уступки прав требования, согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застраховщиком и Эксперт-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, пеня), 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 наименования и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, реквизитов и пр.) и основания перехода права на Квартиры (реквизиты договора уступки; номер, дата, сведения о государственной регистрации).

12.6. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований на Объект долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации Договора уступки после даты передачи, указанной в настоящем Договоре и (или) направления в адрес Застройщика информации, указанной в п.12.5 настоящего Договора после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, новому участнику не подлежит передаче право (требование) на возмещение неустойки (штрафа) за просрочку передачи объекта долевого строительства.

12.7. В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав требования в соответствии с условиями настоящего Договора и/или ненаправлении Застройщику информации (части информации), указанной в п.12.5 настоящего Договора, Застройщик считается исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства информации о котором была известна Застройщику на дату составления Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

12.8. С момента перехода прав требований по Договору одновременно переходят все права и обязанности по договору счета экскр, 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.

стр. 13 из 143
Договор № ПЕХ-К(10-К-С) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

отправлении 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, зависшим от него, не была ему вручена или адресат не ознакомился с ней.

17.5. В случае изменения реквизитов Застройщика, организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, иных реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства и/или на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу www.granelle.ru, в том числе путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком измененной Проектной декларации и/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 по заявлению Застройщика в соответствии с п. 6.3.2 Договора и ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик вправе направить Участнику долевой строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства на адрес электронной почты, указанный в главе 19 Договора.

Глава 18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

18.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным для Сторон. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента получения Стороной письменной претензии, другая Сторона может обратиться в суд по месту заключения или исполнения договора – город Москва, Московская область.

18.2. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

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

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

18.5. Настоящим Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Застройщик не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

18.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата материальных санкций (требований об уплате или возмещении (выяснении) убытков, штрафов, пеней, неустоек, процентов), возникших в результате неисполнения

стр. 14 из 142
Договор № ПЕХ-К(10-К-С) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются 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 Договора содержатся следующие приложения:

- Приложение № 1 «Перечень Квартир»;
- Приложение № 2 «План Квартиры»;
- Приложение № 3 «Комплектация Квартир».

Глава 19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик
ООО «СЗ „Гранель Гамма“
ОГРН 1185029018030
ИНН/КПП 50/18195423/501 801001
Местонахождение: 141055, Московская область,
г. Королев, ул. Горького, д. 79, корп. 4,
пом./ком 7/17
Почтовый адрес (для направления
корреспонденции): город Москва, улица
Тверская, д. 22/2, к.1 БЦ «Чайка Плаза»
р/с 4070281 0938000231870
в ПАО Сбербанк БИК 044525225
к/с 36101810400000000225
www.granelle.ru

Представитель Общества
М.П.  / Марусь Р.Д./
М.П. 

стр. 16 из 143
Договор № ПЕХ-К(10-К-С)-Х, об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

51	4 (Четверг)	19 (Десятидневный)	Квартала №486	1	39,98	3 598 200,00
52	4 (Четверг)	20 (Двадцатый)	Квартала №492	1	39,98	3 598 200,00
53	4 (Четверг)	21 (Двадцать первый)	Квартала №498	1	39,98	3 598 200,00
54	4 (Четверг)	22 (Двадцать второй)	Квартала №504	1	39,98	3 598 200,00
55	4 (Четверг)	23 (Двадцать третий)	Квартала №510	1	39,98	3 598 200,00
56	4 (Четверг)	24 (Двадцать четвертый)	Квартала №516	1	39,98	3 598 200,00
57	4 (Четверг)	25 (Двадцать пятый)	Квартала №522	1	39,98	3 598 200,00
58	5 (Пятница)	11 (Одиннадцатый)	Квартала №573	2	59,0	5 310 000,00
59	5 (Пятница)	12 (Двенадцатый)	Квартала №578	2	59,0	5 310 000,00
60	5 (Пятница)	13 (Тринадцатый)	Квартала №583	2	54,03	4 862 700,00
61	5 (Пятница)	14 (Четырнадцатый)	Квартала №586	2	54,03	4 862 700,00
62	5 (Пятница)	15 (Пятнадцатый)	Квартала №591	2	59,0	5 310 000,00
63	5 (Пятница)	16 (Шестнадцатый)	Квартала №593	2	54,03	4 862 700,00
64	5 (Пятница)	17 (Семнадцатый)	Квартала №596	2	59,0	5 310 000,00
65	5 (Пятница)	18 (Восемнадцатый)	Квартала №598	2	54,03	4 862 700,00
66	5 (Пятница)	19 (Десятидневный)	Квартала №601	2	59,0	5 310 000,00
67	5 (Пятница)	20 (Двадцатый)	Квартала №603	2	54,03	4 862 700,00
68	5 (Пятница)	21 (Двадцать первый)	Квартала №604	2	59,0	5 310 000,00
69	5 (Пятница)	22 (Двадцать второй)	Квартала №606	2	54,03	4 862 700,00
70	5 (Пятница)	23 (Двадцать третий)	Квартала №608	2	59,0	5 310 000,00
71	5 (Пятница)	24 (Двадцать четвертый)	Квартала №609	2	54,03	4 862 700,00
72	5 (Пятница)	25 (Двадцать пятый)	Квартала №611	2	59,0	5 310 000,00
73	5 (Пятница)	26 (Двадцать шестой)	Квартала №613	2	54,03	4 862 700,00
74	5 (Пятница)	27 (Двадцать седьмой)	Квартала №614	2	59,0	5 310 000,00
75	5 (Пятница)	28 (Двадцать восьмой)	Квартала №616	2	54,03	4 862 700,00
76	5 (Пятница)	29 (Двадцать девятый)	Квартала №618	2	59,0	5 310 000,00
77	5 (Пятница)	30 (Тринадцатый)	Квартала №619	2	54,03	4 862 700,00
78	5 (Пятница)	31 (Четырнадцатый)	Квартала №621	2	59,0	5 310 000,00
79	5 (Пятница)	32 (Двадцать пятый)	Квартала №624	2	54,03	4 862 700,00
80	5 (Пятница)	33 (Тринадцатый)	Квартала №626	2	59,0	5 310 000,00
81	5 (Пятница)	34 (Четырнадцатый)	Квартала №629	2	54,03	4 862 700,00
82	5 (Пятница)	35 (Пятнадцатый)	Квартала №634	2	59,0	5 310 000,00
83	5 (Пятница)	36 (Шестнадцатый)	Квартала №639	2	54,03	4 862 700,00
84	5 (Пятница)	37 (Семнадцатый)	Квартала №644	2	59,0	5 310 000,00
85	5 (Пятница)	38 (Восемнадцатый)	Квартала №648	2	54,03	4 862 700,00
86	5 (Пятница)	39 (Десятидневный)	Квартала №654	2	59,0	5 310 000,00
87	5 (Пятница)	40 (Двадцать пятый)	Квартала №658	2	54,03	4 862 700,00
88	5 (Пятница)	41 (Двадцать шестой)	Квартала №664	2	59,0	5 310 000,00
89	5 (Пятница)	42 (Двадцать седьмой)	Квартала №668	2	54,03	4 862 700,00
90	5 (Пятница)	43 (Двадцать восьмой)	Квартала №669	2	59,0	5 310 000,00
91	5 (Пятница)	44 (Двадцать девятый)	Квартала №674	2	54,03	4 862 700,00
92	5 (Пятница)	45 (Двадцать шестой)	Квартала №675	2	59,0	5 310 000,00
93	5 (Пятница)	46 (Двадцать седьмой)	Квартала №680	2	54,03	4 862 700,00
94	5 (Пятница)	47 (Двадцать восьмой)	Квартала №822	2	59,0	5 310 000,00
95	5 (Пятница)	48 (Двадцать девятый)	Квартала №828	2	54,03	4 862 700,00
96	5 (Пятница)	49 (Двадцать шестой)	Квартала №834	2	59,0	5 310 000,00
97	5 (Пятница)	50 (Двадцать седьмой)	Квартала №840	2	54,03	4 862 700,00
98	5 (Пятница)	51 (Двадцать восьмой)	Квартала №846	2	59,0	5 310 000,00
99	5 (Пятница)	52 (Двадцать девятый)	Квартала №852	2	54,03	4 862 700,00
100	5 (Пятница)	53 (Двадцать шестой)	Квартала №858	2	59,0	5 310 000,00
101	5 (Пятница)	54 (Двадцать седьмой)	Квартала №864	2	54,03	4 862 700,00
102	5 (Пятница)	55 (Двадцать восьмой)	Квартала №870	2	59,0	5 310 000,00
103	5 (Пятница)	56 (Двадцать девятый)	Квартала №876	2	54,03	4 862 700,00
104	5 (Пятница)	57 (Двадцать шестой)	Квартала №882	2	59,0	5 310 000,00
105	5 (Пятница)	58 (Двадцать седьмой)	Квартала №888	2	54,03	4 862 700,00
106	5 (Пятница)	59 (Двадцать восьмой)	Квартала №894	2	59,0	5 310 000,00
107	5 (Пятница)	60 (Двадцать девятый)	Квартала №900	2	54,03	4 862 700,00

Приложение № 1 «Перечень Квартир»
к Договору № ПЕХ-К(10-К-С)-Х об участии в
долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

ПЕРЕЧЕНЬ КВАРТИР

№ п/п	Состоя	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь, кв.м.	Сумма (руб.)
1	1 (Один)	5 (Пятый)	Квартала №34	1	30,64	2 713 600,00
2	1 (Один)	5 (Пятый)	Квартала №39	1	21,4	1 926 000,00
3	1 (Один)	5 (Пятый)	Квартала №43	1	21,31	1 917 900,00
4	1 (Один)	6 (Шестой)	Квартала №45	1	30,64	2 713 600,00
5	1 (Один)	6 (Шестой)	Квартала №50	1	21,4	1 926 000,00
6	1 (Один)	6 (Шестой)	Квартала №54	1	21,31	1 917 900,00
7	1 (Один)	7 (Седьмой)	Квартала №56	1	21,4	1 926 000,00
8	1 (Один)	7 (Седьмой)	Квартала №65	1	21,31	1 917 900,00
9	1 (Один)	8 (Восьмой)	Квартала №67	1	30,64	2 713 600,00
10	1 (Один)	8 (Восьмой)	Квартала №72	1	21,4	1 926 000,00
11	1 (Один)	8 (Восьмой)	Квартала №76	1	21,31	1 917 900,00
12	1 (Один)	9 (Девятый)	Квартала №78	1	30,64	2 713 600,00
13	1 (Один)	9 (Девятый)	Квартала №83	1	21,4	1 926 000,00
14	2 (Два)	8 (Восьмой)	Квартала №190	1	21,44	1 929 600,00
15	2 (Два)	8 (Восьмой)	Квартала №197	1	20,83	1 874 700,00
16	2 (Два)	9 (Девятый)	Квартала №201	1	21,44	1 929 600,00
17	2 (Два)	9 (Девятый)	Квартала №208	1	20,83	1 874 700,00
18	2 (Два)	10 (Десятый)	Квартала №212	1	21,44	1 929 600,00
19	2 (Два)	10 (Десятый)	Квартала №219	1	20,83	1 874 700,00
20	2 (Два)	11 (Одиннадцатый)	Квартала №221	1	31,99	2 879 100,00
21	2 (Два)	11 (Одиннадцатый)	Квартала №223	1	21,44	1 929 600,00
22	2 (Два)	11 (Одиннадцатый)	Квартала №240	1	20,83	1 874 700,00
23	2 (Два)	12 (Двенадцатый)	Квартала №232	1	31,99	2 879 100,00
24	2 (Два)	12 (Двенадцатый)	Квартала №234	1	21,44	1 929 600,00
25	2 (Два)	12 (Двенадцатый)	Квартала №241	1	20,83	1 874 700,00
26	3 (Три)	8 (Восьмой)	Квартала №317	1	35,45	3 190 500,00
27	3 (Три)	9 (Девятый)	Квартала №328	1	35,45	3 190 500,00
28	3 (Три)	10 (Десятый)	Квартала №331	1	25,71	2 213 900,00
29	3 (Три)	10 (Десятый)	Квартала №338	1	23,45	2 110 500,00
30	3 (Три)	10 (Десятый)	Квартала №339	1	35,45	3 190 500,00
31	3 (Три)	11 (Одиннадцатый)	Квартала №342	1	25,71	2 213 900,00
32	3 (Три)	11 (Одиннадцатый)	Квартала №349	1	23,45	2 110 500,00
33	3 (Три)	11 (Одиннадцатый)	Квартала №350	1	35,45	3 190 500,00
34	3 (Три)	12 (Двенадцатый)	Квартала №353	1	25,71	2 213 900,00
35	3 (Три)	12 (Двенадцатый)	Квартала №360	1	23,45	2 110 500,00
36	3 (Три)	12 (Двенадцатый)	Квартала №361	1	35,45	3 190 500,00
37	3 (Три)	13 (Тринадцатый)	Квартала №364	1	25,71	2 213 900,00
38	3 (Три)	13 (Тринадцатый)	Квартала №371	1	23,45	2 110 500,00
39	3 (Три)	13 (Тринадцатый)	Квартала №372	1	35,45	3 190 500,00
40	3 (Три)	14 (Четырнадцатый)	Квартала №375	1	25,71	2 213 900,00
41	3 (Три)	14 (Четырнадцатый)	Квартала №382	1	23,45	2 110 500,00
42	3 (Три)	14 (Четырнадцатый)	Квартала №383	1	35,45	3 190 500,00
43	4 (Четыре)	5 (Пятый)	Квартала №405	1	36,75	3 307 500,00
44	4 (Четыре)	6 (Шестой)	Квартала №411	1	36,75	3 307 500,00
45	4 (Четыре)	6 (Шестой)	Квартала №416	1	36,75	3 307 500,00
46	4 (Четыре)	11 (Одиннадцатый)	Квартала №443	3	66,46	5 981 400,00
47	4 (Четыре)	16 (Шестнадцатый)	Квартала №468	1	39,98	3 598 200,00
48	4 (Четыре)	16 (Шестнадцатый)	Квартала №469	1	43,12	3 880 800,00
49	4 (Четыре)	17 (Семнадцатый)	Квартала №474	1	39,98	3 598 200,00
50	4 (Четыре)	18 (Восемнадцатый)	Квартала №480	1	39,98	3 598 200,00

стр. 18 из 142
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х, об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

168	13 (Тринадцатый)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №1640	1	36,97	3 327 300,00
169	13 (Тринадцатый)	5 (Пятый)	Квартира №1677	1	37,12	3 340 800,00
170	13 (Тринадцатый)	6 (Шестой)	Квартира №1682	2	50,41	4 556 900,00
171	13 (Тринадцатый)	6 (Шестой)	Квартира №1685	1	37,12	3 340 800,00
172	13 (Тринадцатый)	6 (Шестой)	Квартира №1690	2	50,41	4 556 900,00
173	13 (Тринадцатый)	7 (Седьмой)	Квартира №1693	1	37,12	3 340 800,00
174	13 (Тринадцатый)	7 (Седьмой)	Квартира №1698	2	50,41	4 556 900,00
175	13 (Тринадцатый)	8 (Восьмой)	Квартира №1701	1	37,12	3 340 800,00
176	13 (Тринадцатый)	8 (Восьмой)	Квартира №1706	2	50,41	4 556 900,00
177	13 (Тринадцатый)	9 (Девятый)	Квартира №1709	1	37,12	3 340 800,00
178	13 (Тринадцатый)	9 (Девятый)	Квартира №1714	2	50,41	4 556 900,00
179	13 (Тринадцатый)	10 (Десятый)	Квартира №1717	1	37,12	3 340 800,00
180	13 (Тринадцатый)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №1725	1	37,12	3 340 800,00
181	13 (Тринадцатый)	12 (Двенадцатый)	Квартира №1733	1	37,12	3 340 800,00
182	13 (Тринадцатый)	13 (Тринадцатый)	Квартира №1741	1	37,12	3 340 800,00
183	13 (Тринадцатый)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1749	1	37,12	3 340 800,00
184	13 (Тринадцатый)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №1751	1	37,12	3 340 800,00
185	13 (Тринадцатый)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №1759	1	37,12	3 340 800,00
186	13 (Тринадцатый)	17 (Семнадцатый)	Квартира №1761	2	49,87	4 488 300,00
187	13 (Тринадцатый)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №1767	1	37,12	3 340 800,00
188	13 (Тринадцатый)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №1769	2	49,87	4 488 300,00
189	13 (Тринадцатый)	20 (Двадцатый)	Квартира №1775	1	37,12	3 340 800,00
190	13 (Тринадцатый)	21 (Двадцать первый)	Квартира №1777	2	49,87	4 488 300,00
191	13 (Тринадцатый)	22 (Двадцать второй)	Квартира №1783	1	37,12	3 340 800,00
192	13 (Тринадцатый)	23 (Двадцать третий)	Квартира №1785	2	49,87	4 488 300,00
Итого: 192 квартир					7 344,97	661 137 300,00

Застраховщик
ООО «СЗ «Гранель-Гамма»

Участник долевого строительства
ООО УК «ФЭМ» ДУ. Закрытым именовым
инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный»

Представитель интересов
А.О.О.О. Д.М./
М.П. 

Генеральный директор
М.П.  Марусев Р.Д.

стр. 17 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х, об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

108	8 (Восьмой)	5 (Пятый)	Квартира №1955	2	57,16	5 144 400,00
109	8 (Восьмой)	6 (Шестой)	Квартира №1959	1	40,14	3 612 600,00
110	8 (Восьмой)	6 (Шестой)	Квартира №1960	2	57,16	5 144 400,00
111	8 (Восьмой)	7 (Седьмой)	Квартира №1964	1	40,14	3 612 600,00
112	8 (Восьмой)	7 (Седьмой)	Квартира №1965	2	57,16	5 144 400,00
113	8 (Восьмой)	8 (Восьмой)	Квартира №1969	1	40,14	3 612 600,00
114	8 (Восьмой)	8 (Восьмой)	Квартира №1970	2	57,16	5 144 400,00
115	8 (Восьмой)	9 (Девятый)	Квартира №1974	1	40,14	3 612 600,00
116	8 (Восьмой)	9 (Девятый)	Квартира №1975	2	57,16	5 144 400,00
117	8 (Восьмой)	10 (Десятый)	Квартира №1979	1	40,14	3 612 600,00
118	8 (Восьмой)	10 (Десятый)	Квартира №1980	2	57,16	5 144 400,00
119	8 (Восьмой)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №1984	1	40,14	3 612 600,00
120	8 (Восьмой)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №1985	2	57,16	5 144 400,00
121	8 (Восьмой)	12 (Двенадцатый)	Квартира №1989	1	40,14	3 612 600,00
122	8 (Восьмой)	12 (Двенадцатый)	Квартира №1990	2	57,16	5 144 400,00
123	8 (Восьмой)	13 (Тринадцатый)	Квартира №1994	1	40,14	3 612 600,00
124	8 (Восьмой)	13 (Тринадцатый)	Квартира №1995	2	57,16	5 144 400,00
125	8 (Восьмой)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1999	1	40,14	3 612 600,00
126	8 (Восьмой)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1000	2	57,16	5 144 400,00
127	9 (Девять)	5 (Пятый)	Квартира №1085	1	23,49	2 114 100,00
128	9 (Девять)	6 (Шестой)	Квартира №1094	1	23,49	2 114 100,00
129	9 (Девять)	7 (Седьмой)	Квартира №1103	1	23,49	2 114 100,00
130	9 (Девять)	8 (Восьмой)	Квартира №1112	1	23,49	2 114 100,00
131	9 (Девять)	9 (Девять)	Квартира №1121	1	23,49	2 114 100,00
132	9 (Девять)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №1207	1	21,37	1 923 300,00
133	9 (Девять)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №1216	1	21,37	1 923 300,00
134	9 (Девять)	20 (Двадцатый)	Квартира №1225	1	21,37	1 923 300,00
135	9 (Девять)	21 (Двадцать первый)	Квартира №1234	1	21,37	1 923 300,00
136	9 (Девять)	22 (Двадцать второй)	Квартира №1243	1	21,37	1 923 300,00
137	10 (Десять)	5 (Пятый)	Квартира №1265	1	32,2	2 808 000,00
138	10 (Десять)	6 (Шестой)	Квартира №1271	1	32,2	2 808 000,00
139	11 (Одиннадцать)	3 (Третий)	Квартира №1391	1	42,59	3 833 100,00
140	11 (Одиннадцать)	6 (Шестой)	Квартира №1397	1	42,59	3 833 100,00
141	11 (Одиннадцать)	7 (Седьмой)	Квартира №1403	1	42,59	3 833 100,00
142	11 (Одиннадцать)	8 (Восьмой)	Квартира №1409	1	42,59	3 833 100,00
143	11 (Одиннадцать)	9 (Девятый)	Квартира №1415	1	42,59	3 833 100,00
144	11 (Одиннадцать)	10 (Десятый)	Квартира №1421	1	42,59	3 833 100,00
145	11 (Одиннадцать)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №1427	1	42,59	3 833 100,00
146	11 (Одиннадцать)	12 (Двенадцатый)	Квартира №1433	1	42,59	3 833 100,00
147	11 (Одиннадцать)	13 (Тринадцатый)	Квартира №1439	1	42,59	3 833 100,00
148	11 (Одиннадцать)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1445	1	42,59	3 833 100,00
149	12 (Двенадцать)	5 (Пятый)	Квартира №1531	1	22,72	2 044 800,00
150	12 (Двенадцать)	5 (Пятый)	Квартира №1532	1	22,72	2 044 800,00
151	12 (Двенадцать)	6 (Шестой)	Квартира №1539	1	22,72	2 044 800,00
152	12 (Двенадцать)	6 (Шестой)	Квартира №1540	1	22,72	2 044 800,00
153	12 (Двенадцать)	7 (Седьмой)	Квартира №1547	1	22,72	2 044 800,00
154	12 (Двенадцать)	7 (Седьмой)	Квартира №1548	1	22,72	2 044 800,00
155	12 (Двенадцать)	8 (Восьмой)	Квартира №1555	1	22,72	2 044 800,00
156	12 (Двенадцать)	8 (Восьмой)	Квартира №1556	1	22,72	2 044 800,00
157	12 (Двенадцать)	9 (Девятый)	Квартира №1563	1	22,72	2 044 800,00
158	12 (Двенадцать)	10 (Десятый)	Квартира №1568	1	36,97	3 327 300,00
159	12 (Двенадцать)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №1576	1	36,97	3 327 300,00
160	12 (Двенадцать)	12 (Двенадцатый)	Квартира №1584	1	36,97	3 327 300,00
161	12 (Двенадцать)	13 (Тринадцатый)	Квартира №1592	1	36,97	3 327 300,00
162	12 (Двенадцать)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1599	3	71,84	6 465 600,00
163	12 (Двенадцать)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1600	1	36,97	3 327 300,00
164	12 (Двенадцать)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №1608	1	36,97	3 327 300,00
165	12 (Двенадцать)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №1616	1	36,97	3 327 300,00
166	12 (Двенадцать)	17 (Семнадцатый)	Квартира №1624	1	36,97	3 327 300,00
167	12 (Двенадцать)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №1632	1	36,97	3 327 300,00

стр. 19 из 143
Договор № ПЕХ-К10-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Приложение № 2 «План Квартир»
к Договору № ПЕХ-К10-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)	5 (Пятый)	Квартира №34	1 (Одна)
1 (Один)	5 (Пятый)	Квартира №39	1 (Одна)
1 (Один)	5 (Пятый)	Квартира №43	1 (Одна)



стр. 20 из 143
Договор № ПЕХ-К10-К-С/Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №2

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1 (Один)	6 (Шестой)	Квартира №45	1 (Одна)
1 (Один)	6 (Шестой)	Квартира №50	1 (Одна)
1 (Один)	6 (Шестой)	Квартира №54	1 (Одна)



стр. 21 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СХ-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №3

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1 (Один)	7 (Седьмой)	Квартира №61	1 (Одна)
1 (Один)	7 (Седьмой)	Квартира №65	1 (Одна)



стр. 22 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СХ-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №4

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1 (Один)	8 (Восьмой)	Квартира №67	1 (Одна)
1 (Один)	8 (Восьмой)	Квартира №72	1 (Одна)
1 (Один)	8 (Восьмой)	Квартира №76	1 (Одна)



стр. 23 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №5

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
1 (Один)	9 (Девятый)	Квартира №78	1 (Один)
1 (Один)	9 (Девятый)	Квартира №83	1 (Один)



стр. 24 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №6

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2 (Два)	8 (Восьмой)	Квартира №190	1 (Один)
2 (Два)	8 (Восьмой)	Квартира №197	1 (Один)



Договор № ПЕН-К10-К-С-Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Директ. №7

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2 (Лев)	9 (Девятый)	Квартира №201	1 (Одна)
2 (Лев)	9 (Девятый)	Квартира №208	1 (Одна)



Договор № ПП-К10-К-С-Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Дир. №8

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2 (Лев)	10 (Десятый)	Квартира №212	1 (Одна)
2 (Лев)	10 (Десятый)	Квартира №219	1 (Одна)



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2 (Два)	11 (Одинадцатый)	Квартира №221	1 (Одна)
2 (Два)	11 (Одинадцатый)	Квартира №223	1 (Одна)
2 (Два)	11 (Одинадцатый)	Квартира №230	1 (Одна)



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
2 (Два)	12 (Двенадцатый)	Квартира №232	1
2 (Два)	12 (Двенадцатый)	Квартира №234	1
2 (Два)	12 (Двенадцатый)	Квартира №241	1



стр. 29 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-КСХ-обучения в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №11

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3 (При)	8 (Восьмой)	Квартира №317	1 (Одна)



стр. 30 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-КСХ-обучения в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №12

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3 (При)	9 (Девятый)	Квартира №328	1 (Одна)



стр. 31 из 143
Договор № ПЕХ-К(19)-Е-С-Х, об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №13

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3 (Гри)	10 (Десятый)	Квартира №331	1 (Одна)
3 (Гри)	10 (Десятый)	Квартира №338	1 (Одна)
3 (Гри)	10 (Десятый)	Квартира №339	1 (Одна)



стр. 32 из 143
Договор № ПЕХ-К(19)-Е-С-Х, об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №14

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3 (Гри)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №342	1 (Одна)
3 (Гри)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №349	1 (Одна)
3 (Гри)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №350	1 (Одна)



стр. 33 из 143
Договор № ПЕХ-К(19)-КСХ-обучения в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №15

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3 (Гри)	12 (Двенадцатый)	Квартира №353	1 (Одна)
3 (Гри)	12 (Двенадцатый)	Квартира №360	1 (Одна)
3 (Гри)	12 (Двенадцатый)	Квартира №361	1 (Одна)



стр. 34 из 143
Договор № ПЕХ-К(19)-КСХ-обучения в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №16

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3 (Гри)	13 (Тринадцатый)	Квартира №364	1 (Одна)
3 (Гри)	13 (Тринадцатый)	Квартира №371	1 (Одна)
3 (Гри)	13 (Тринадцатый)	Квартира №372	1 (Одна)



стр. 35 из 143
Договор № ПЕХ-К(19)-К-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №17

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
3 (Пр)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №375	1 (Одна)
3 (Пр)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №382	1 (Одна)
3 (Пр)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №383	1 (Одна)



стр. 36 из 143
Договор № ПЕХ-К(19)-К-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №18

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	5 (Пятый)	Квартира №405	1 (Одна)
4 (Четыре)	5 (Пятый)	Квартира №406	1 (Одна)



Договор № ПЕХ-К/0-К-С/Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
стр. 37 из 143

Лист №19

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	6 (Шестой)	Квартира №411	1 (Одна)



Договор № ПЕХ-К/0-К-С/Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
стр. 38 из 143

Лист №20

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №443	3 (Три)

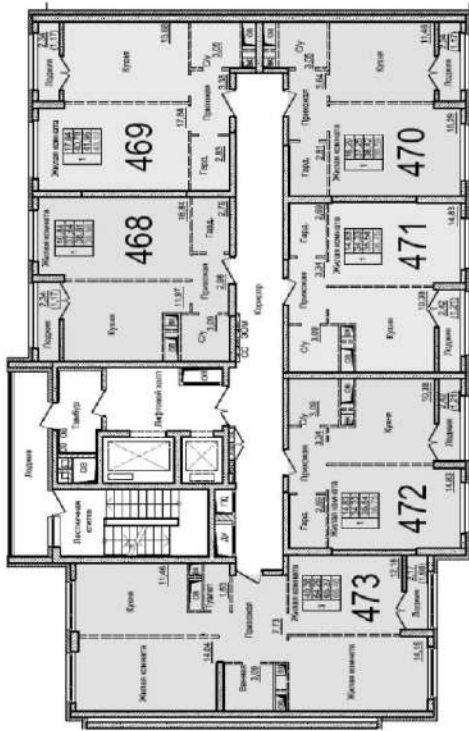


стр. 39 из 143
Договор № ПЕН-К(10)-К-С/Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №21

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №468	1 (Одна)
4 (Четыре)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №469	1 (Одна)



стр. 40 из 143
Договор № ПЕН-К(10)-К-С/Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №22

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	17 (Семнадцатый)	Квартира №474	1 (Одна)



Договор № ПЕК-К(0-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
стр. 41 из 143

Лист №23

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №480	1 (Одна)



Договор № ПЕК-К(0-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
стр. 42 из 143

Лист №24

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №486	1 (Одна)



стр. 43 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-КС-Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №25

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	20 (Двадцатый)	Квартира №492	1 (Одна)

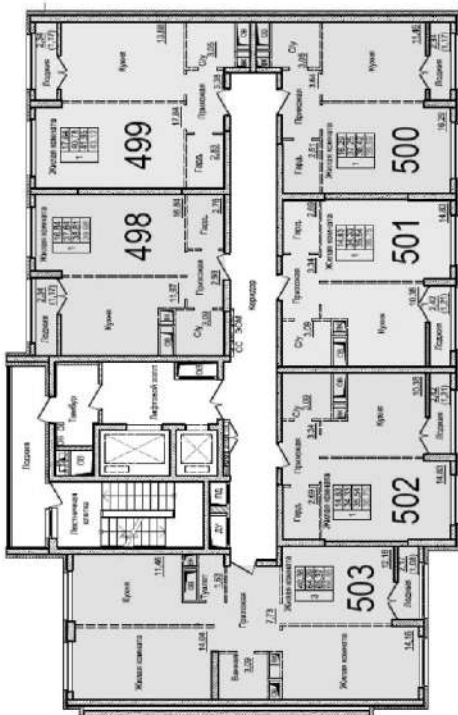


стр. 44 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-КС-Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №26

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	21 (Двадцать первый)	Квартира №498	1 (Одна)

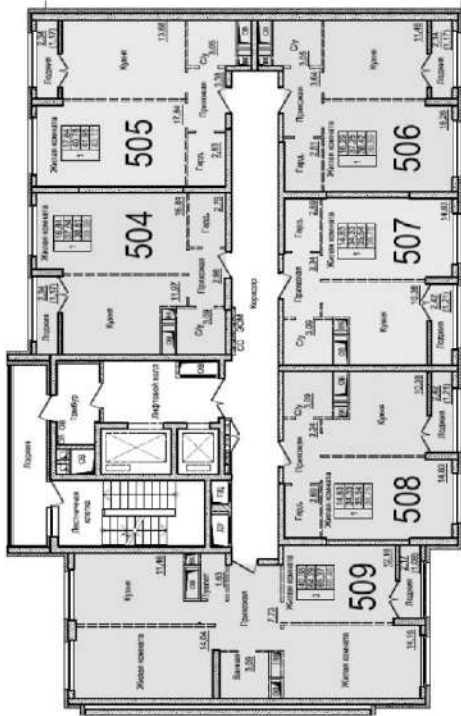


стр. 45 из 143
Договор № ПЕХ-К(10)-К-СН, об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №27

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	22 (Двадцать второй)	Квартира №504	1 (Одна)

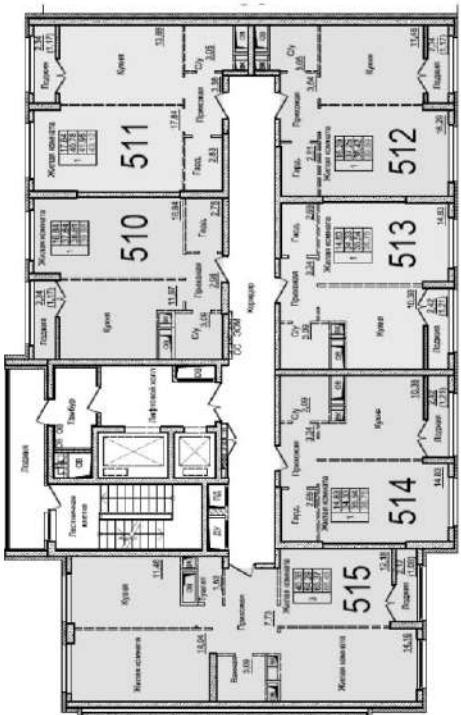


стр. 46 из 143
Договор № ПЕХ-К(10)-К-СН, об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №28

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	23 (Двадцать третий)	Квартира №510	1 (Одна)

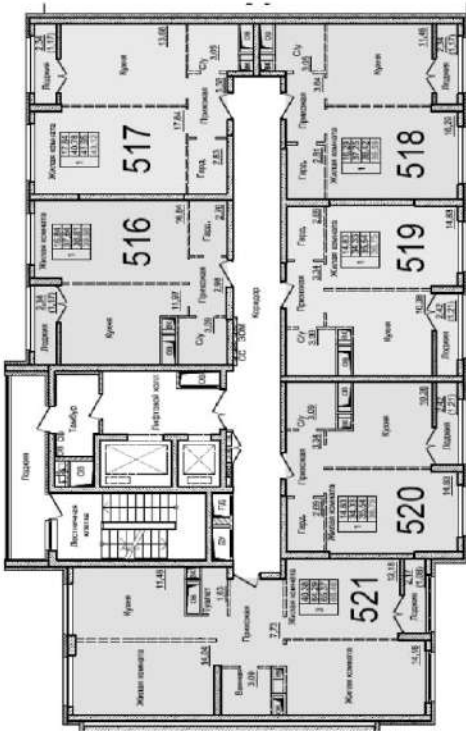


стр. 47 из 143
Договор № ПЕХ-К(О-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №29

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	24 (Двадцать четвертый)	Квартира №516	1 (Одна)



стр. 48 из 143
Договор № ПЕХ-К(О-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №30

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
4 (Четыре)	25 (Двадцать пятый)	Квартира №522	1 (Одна)

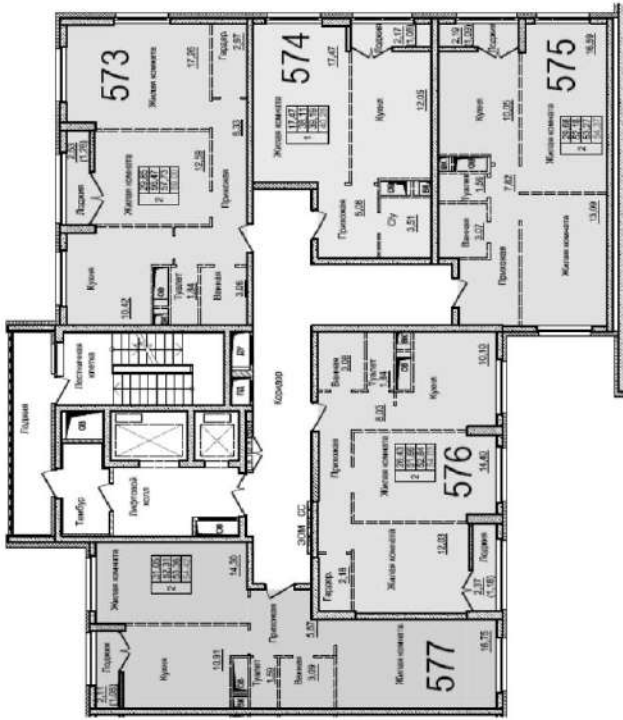


стр. 49 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №31

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №573	2 (Две)



стр. 50 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №32

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	12 (Двенадцатый)	Квартира №578	2 (Две)
5 (Пять)	12 (Двенадцатый)	Квартира №581	2 (Две)

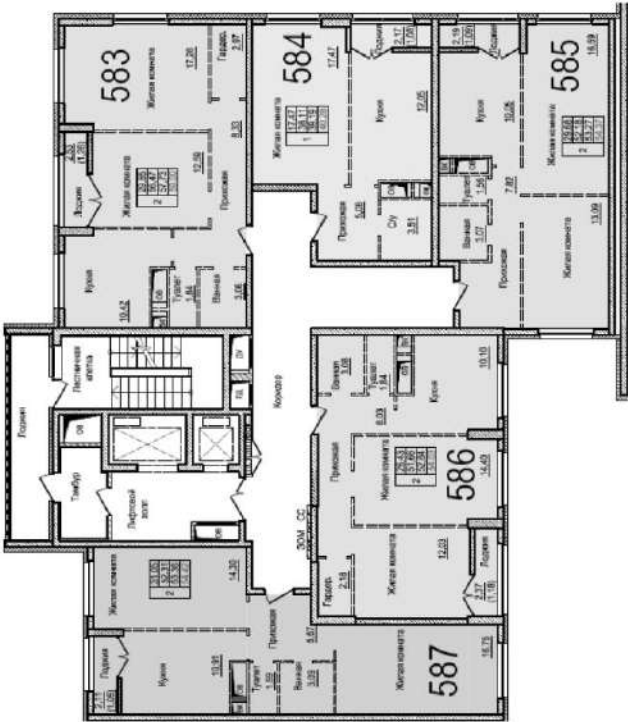


стр. 51 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №33

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пит)	13 (Тринадцатый)	Квартира №583	2 (Две)
5 (Пит)	13 (Тринадцатый)	Квартира №586	2 (Две)

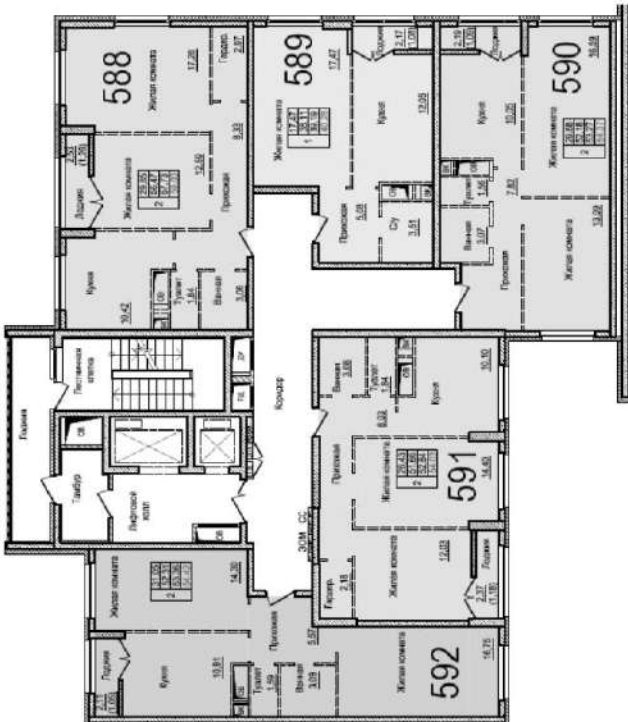


стр. 52 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №34

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пит)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №588	2 (Две)
5 (Пит)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №591	2 (Две)

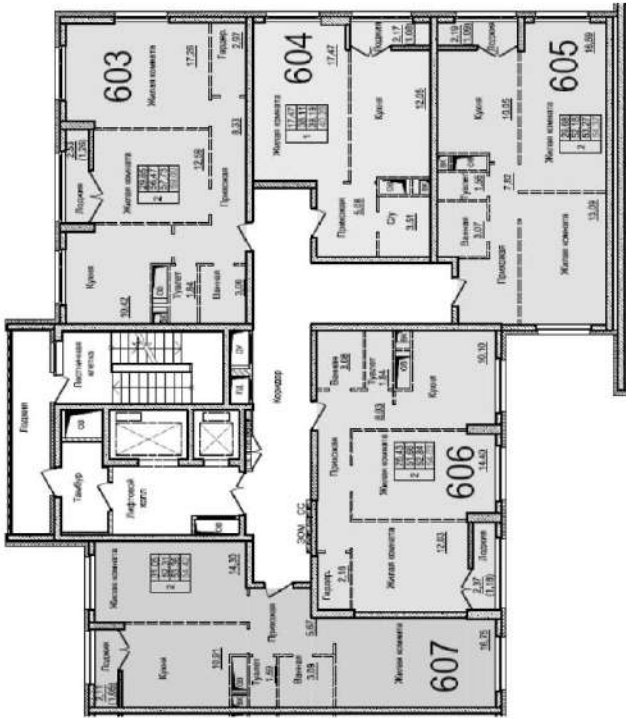


Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об-участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
стр. 55 из 143

Лист №37

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	17 (Семнадцатый)	Квартира №603	2 (Две)
5 (Пять)	17 (Семнадцатый)	Квартира №604	1 (Одна)
5 (Пять)	17 (Семнадцатый)	Квартира №606	2 (Две)

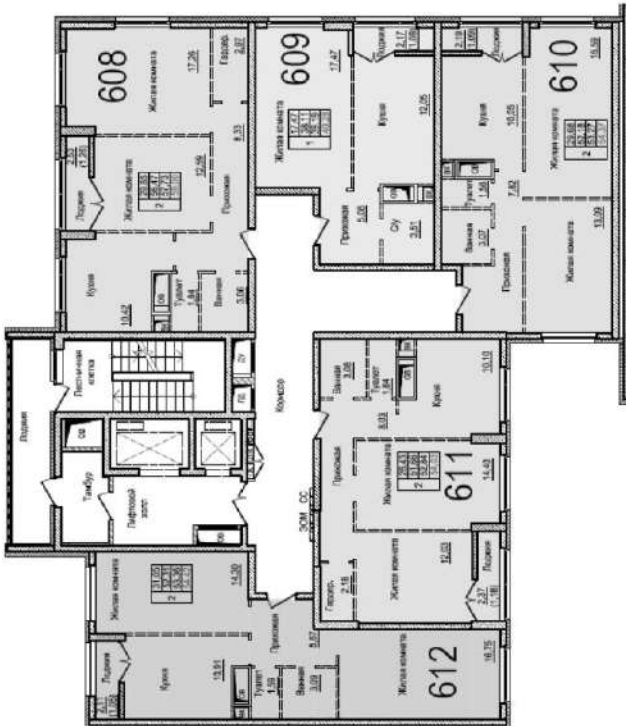


Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об-участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.
стр. 56 из 143

Лист №38

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №608	2 (Две)
5 (Пять)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №609	1 (Одна)
5 (Пять)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №611	2 (Две)



стр. 57 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №39

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пит)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №613	2 (Две)
5 (Пит)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №614	1 (Одна)
5 (Пит)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №616	2 (Две)



стр. 58 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №40

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пит)	20 (Двадцатый)	Квартира №618	2 (Две)
5 (Пит)	20 (Двадцатый)	Квартира №619	1 (Одна)
5 (Пит)	20 (Двадцатый)	Квартира №621	2 (Две)



стр. 59 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №41

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	21 (Двадцать первый)	Квартира №624	1 (Одна)
5 (Пять)	21 (Двадцать первый)	Квартира №626	2 (Две)



стр. 60 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №42

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	22 (Двадцать второй)	Квартира №629	1 (Одна)



стр. 61 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №43

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пит)	23 (Двадцать третий)	Квартира №634	1 (Одна)



стр. 62 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №44

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пит)	24 (Двадцать четвертый)	Квартира №639	1 (Одна)



стр. 63 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №45

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
5 (Пять)	25 (Двадцать пятый)	Квартира №644	1 (Одна)

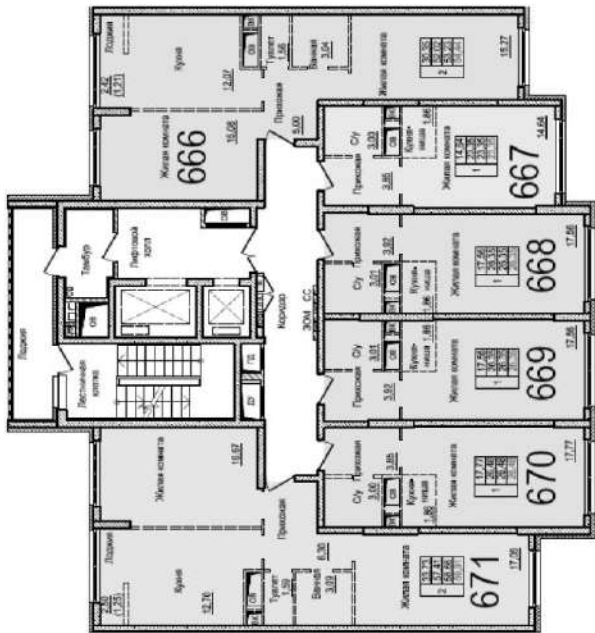


стр. 64 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №46

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	5 (Пятый)	Квартира №668	1 (Одна)
6 (Шесть)	5 (Пятый)	Квартира №669	1 (Одна)

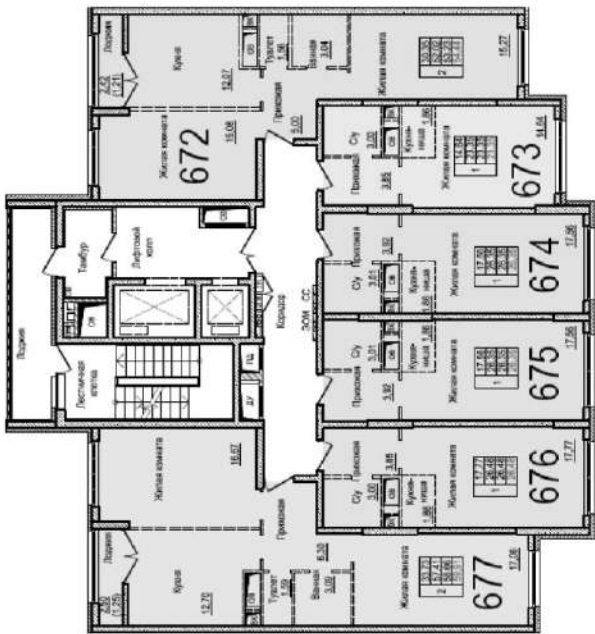


стр. 65 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №47

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	6 (Шестой)	Квартира №674	1 (Одна)
6 (Шесть)	6 (Шестой)	Квартира №675	1 (Одна)

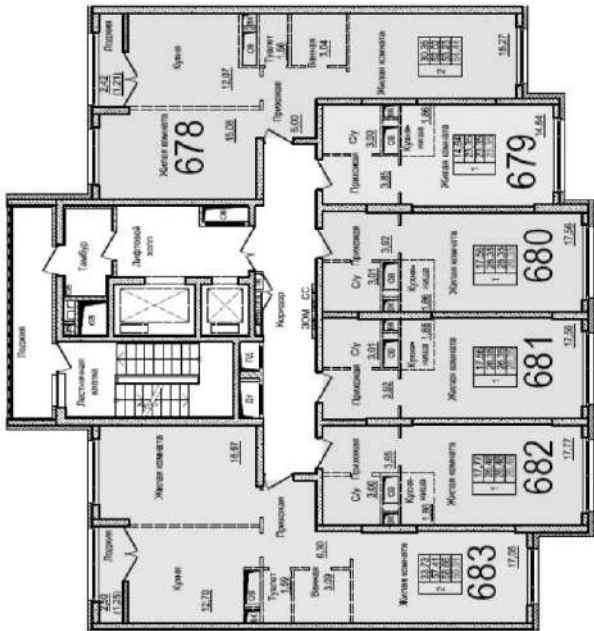


стр. 66 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №48

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
6 (Шесть)	7 (Седьмой)	Квартира №680	1 (Одна)

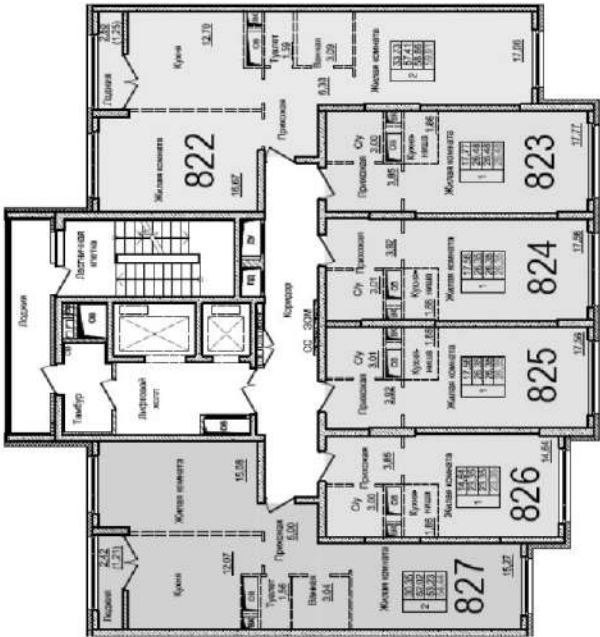


стр. 67 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №49

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	7 (Седьмой)	Квартира №822	2 (Две)

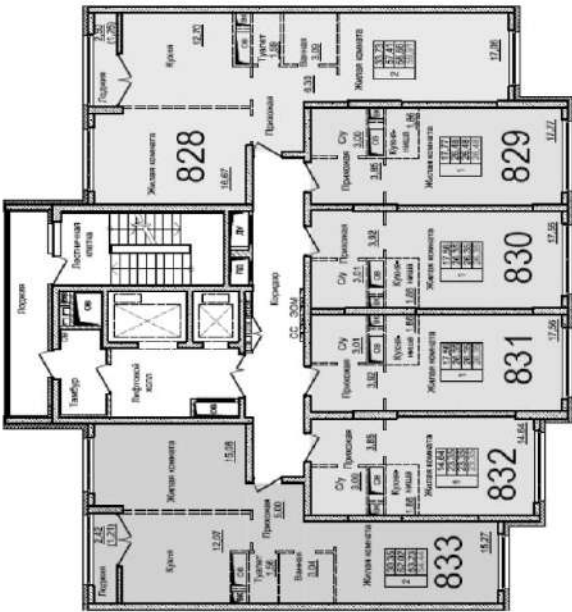


стр. 68 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №50

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	8 (Восьмой)	Квартира №828	2 (Две)

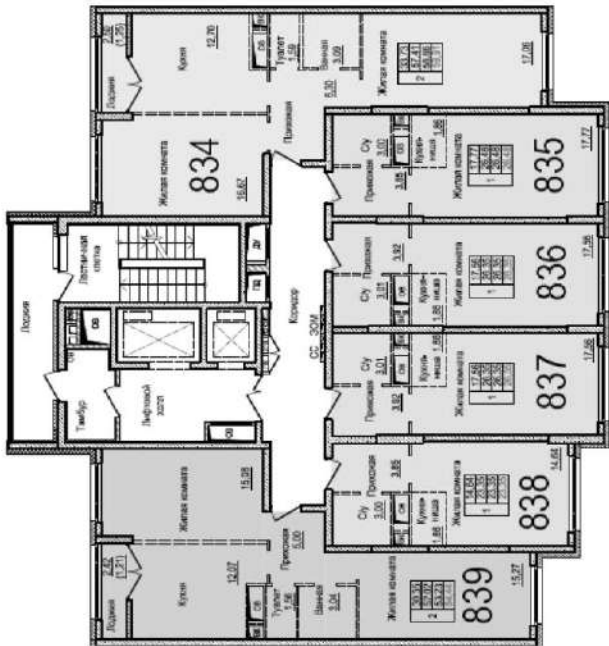


стр. 69 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-КС-Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №51

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	9 (Девятый)	Квартира №834	2 (Две)

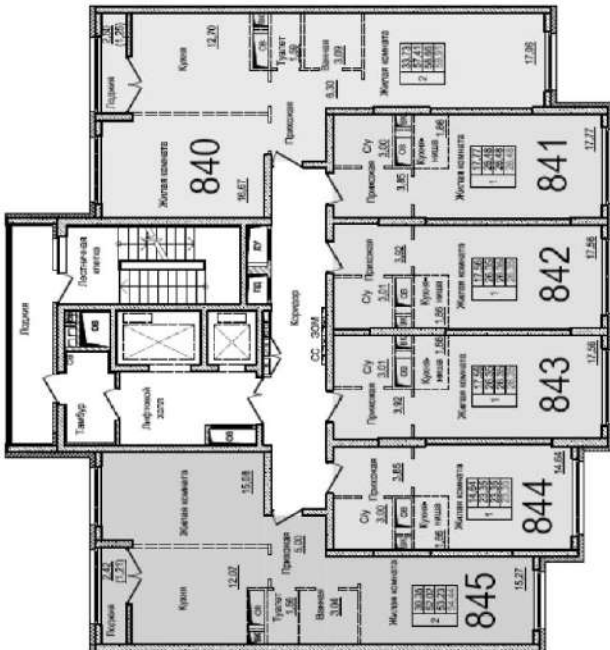


стр. 70 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-КС-Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №52

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	10 (Десятый)	Квартира №840	2 (Две)

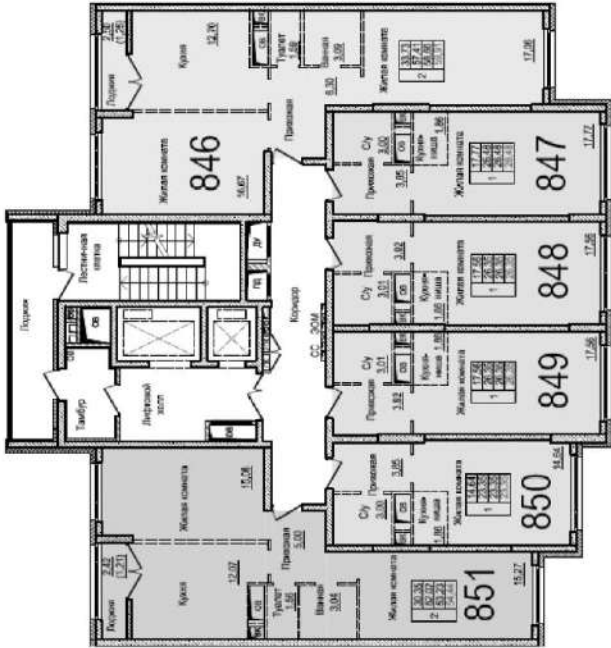


стр. 71 из 143
Договор № ПЕХ-К(19)-К-СН, объект в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №53

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	11 (Одинадцатый)	Квартира №846	2 (Две)

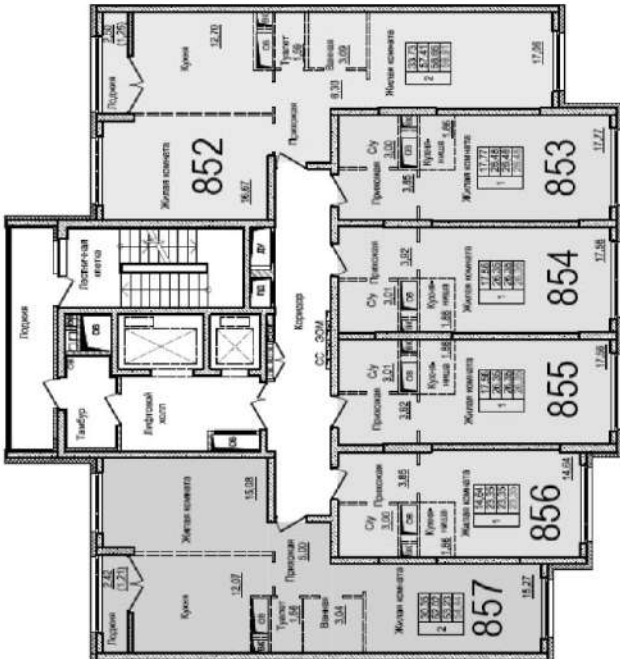


стр. 72 из 143
Договор № ПЕХ-К(19)-К-СН, объект в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №54

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	12 (Двенадцатый)	Квартира №852	2 (Две)

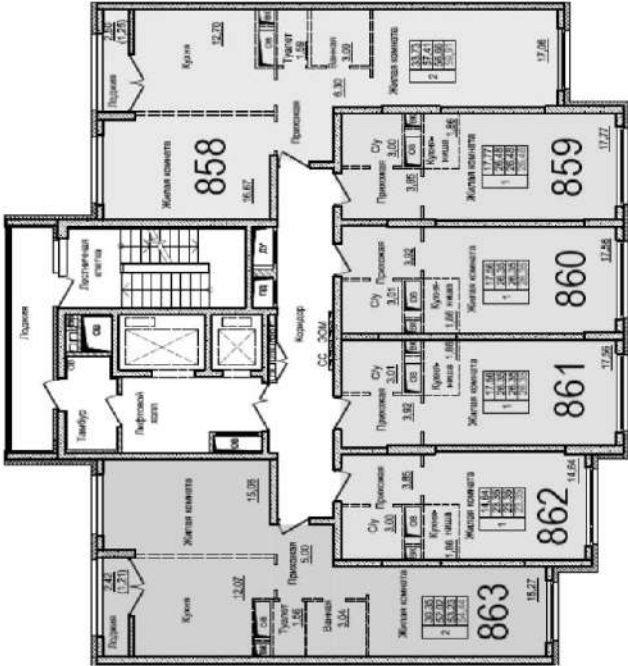


стр. 73 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С-Х) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №55

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	13 (Тринадцатый)	Квартира №858	2 (Две)

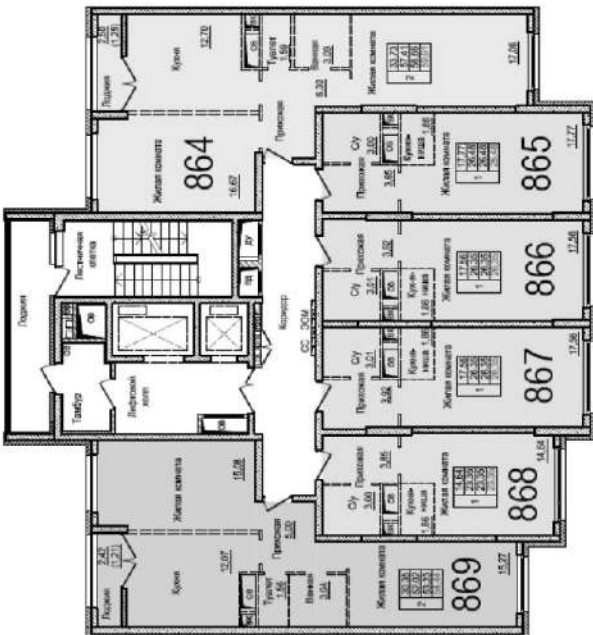


стр. 74 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С-Х) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №56

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №864	2 (Две)

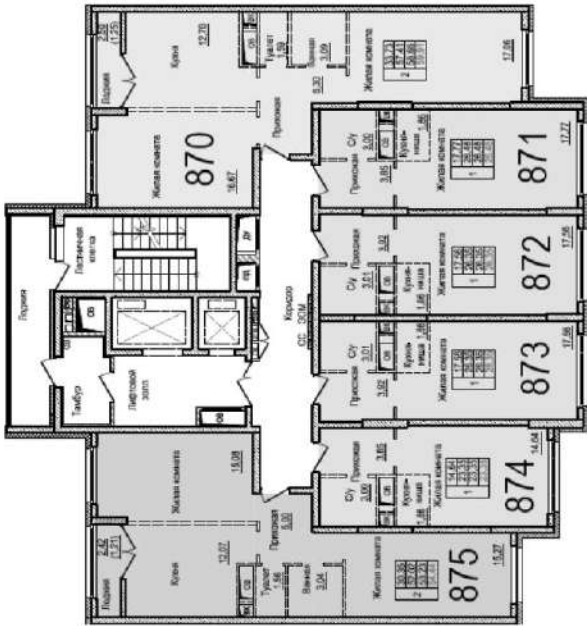


стр. 75 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)N об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №57

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №870	2 (Две)

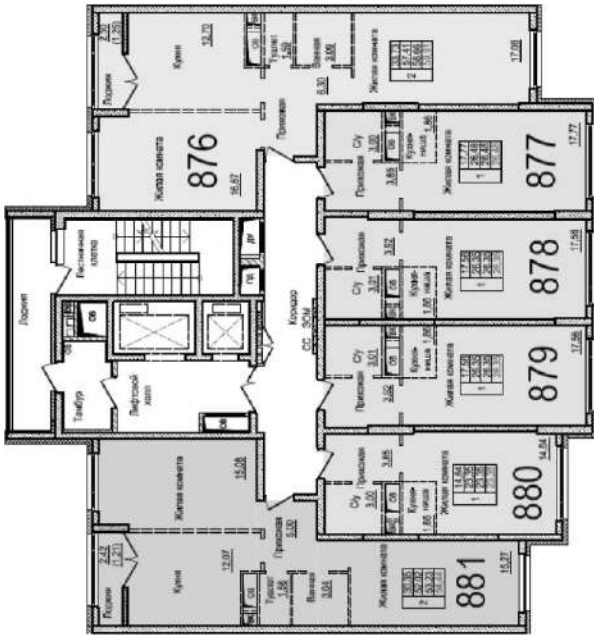


стр. 76 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)N об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №58

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №876	2 (Две)

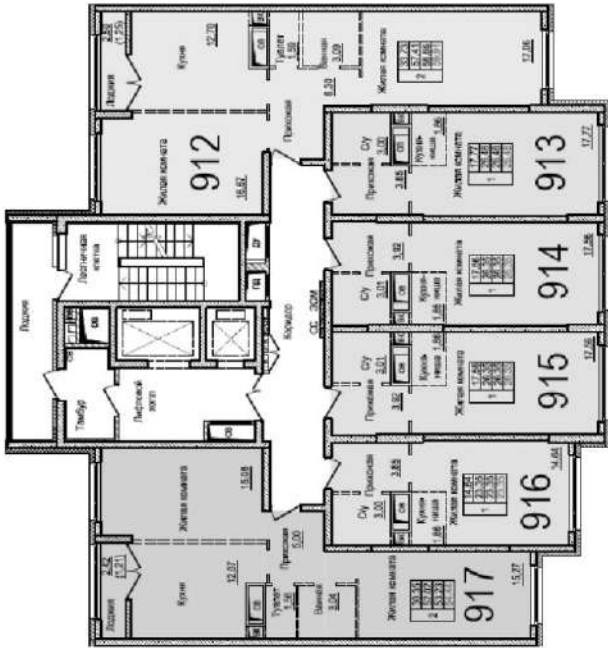


стр. 77 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.обучения в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №59

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	22 (Двадцать второй)	Квартира №913	1 (Одна)

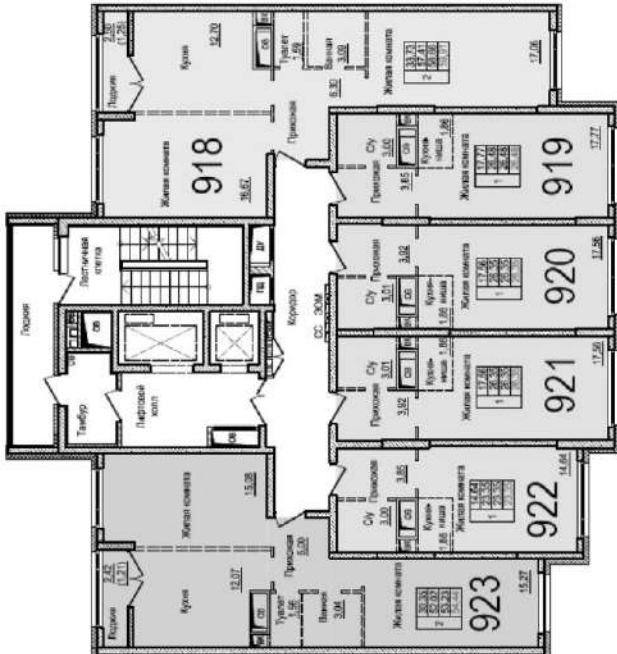


стр. 78 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.обучения в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №60

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	23 (Двадцать третий)	Квартира №919	1 (Одна)

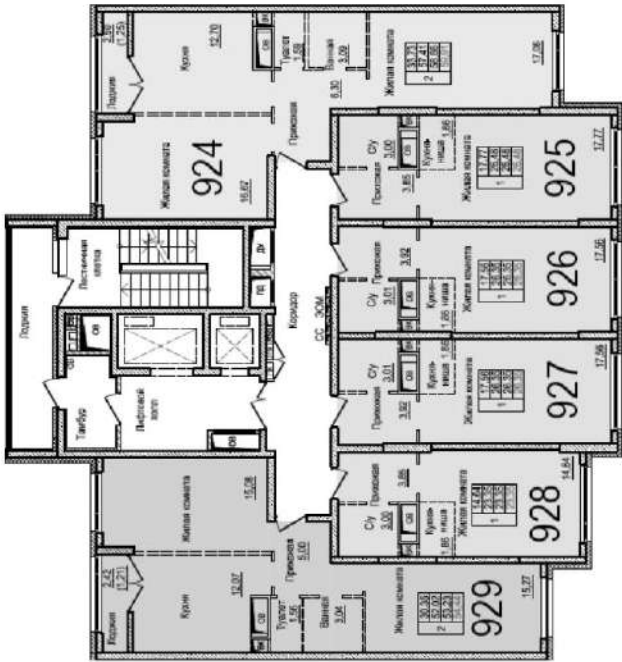


стр. 79 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №61

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	24 (Двадцать четвертый)	Квартира №925	1 (Одна)

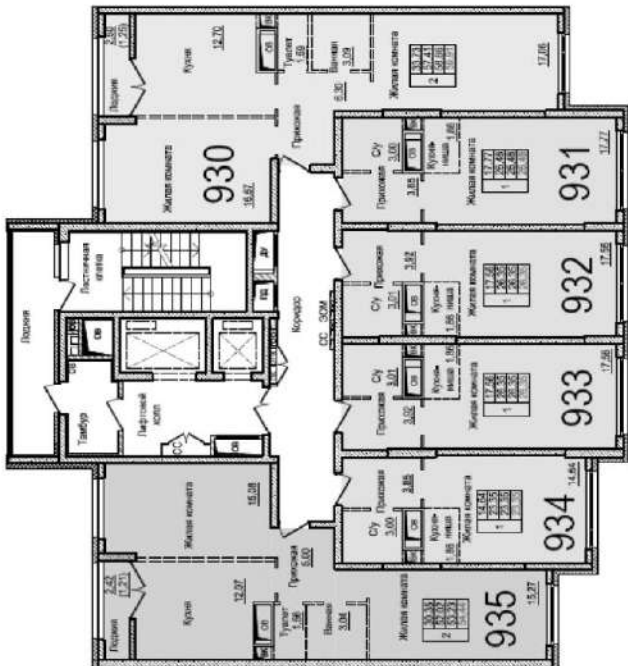


стр. 80 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №62

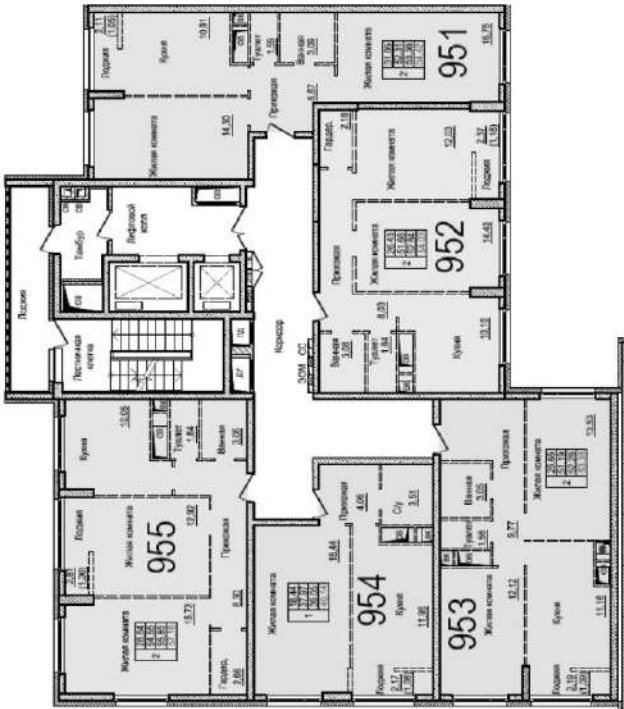
ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
7 (Семь)	25 (Двадцать пятый)	Квартира №931	1 (Одна)



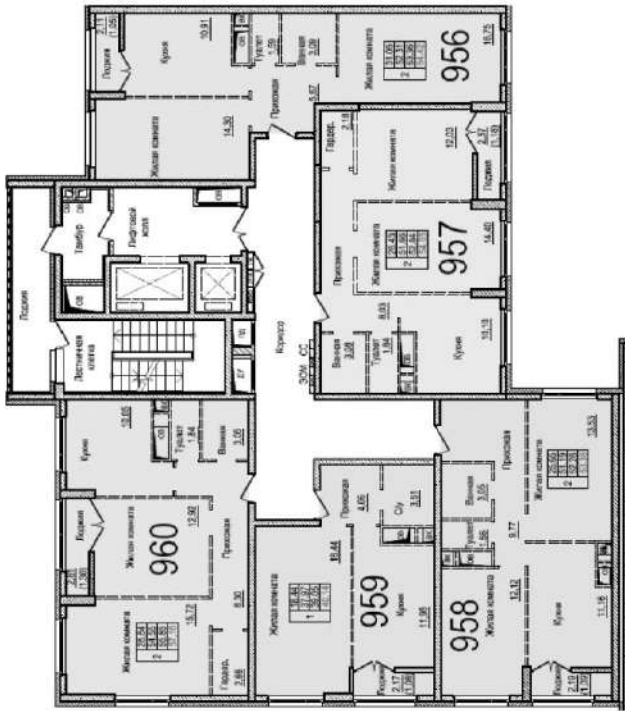
ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восьмь)	5 (Пятый)	Квартира №954	1 (Одна)
8 (Восьмь)	5 (Пятый)	Квартира №955	2 (Две)



ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восьмь)	6 (Шестой)	Квартира №959	1 (Одна)
8 (Восьмь)	6 (Шестой)	Квартира №960	2 (Две)

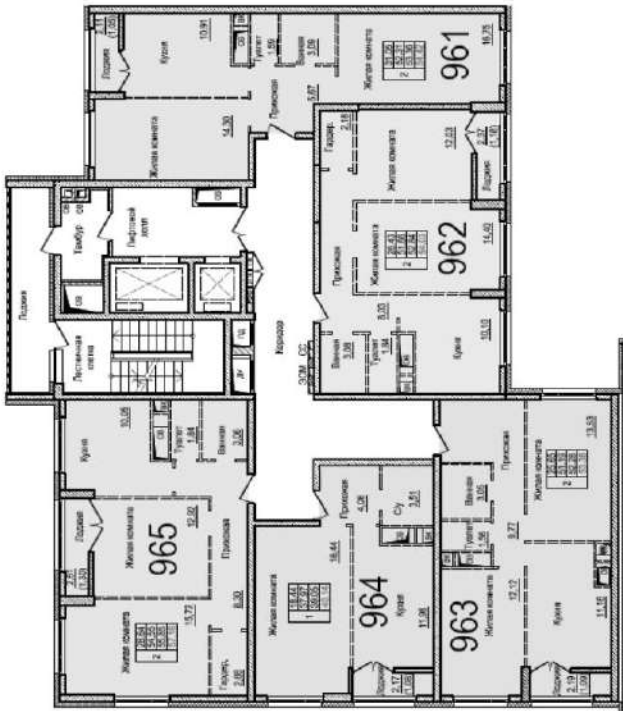


стр. 83 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №65

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восьмь)	7 (Сельмой)	Квартира №964	1 (Одна)
8 (Восьмь)	7 (Сельмой)	Квартира №965	2 (Две)

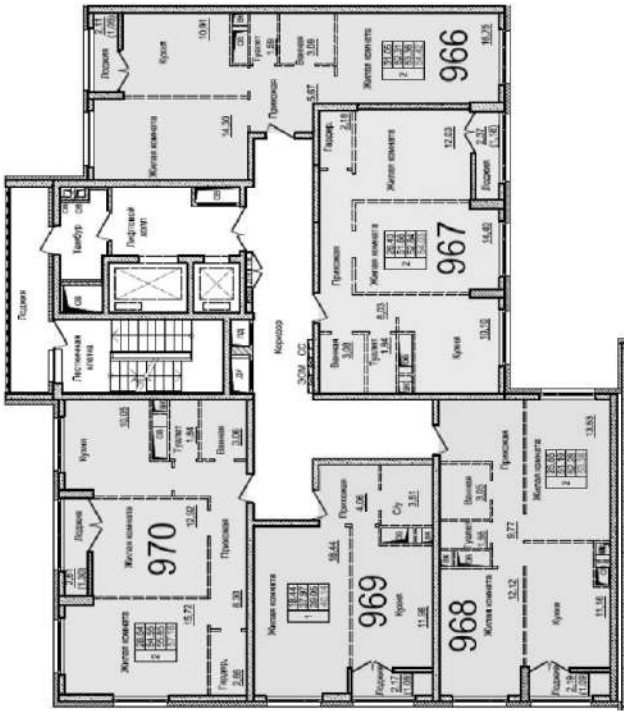


стр. 83 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №66

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восьмь)	8 (Восьмой)	Квартира №969	1 (Одна)
8 (Восьмь)	8 (Восьмой)	Квартира №970	2 (Две)

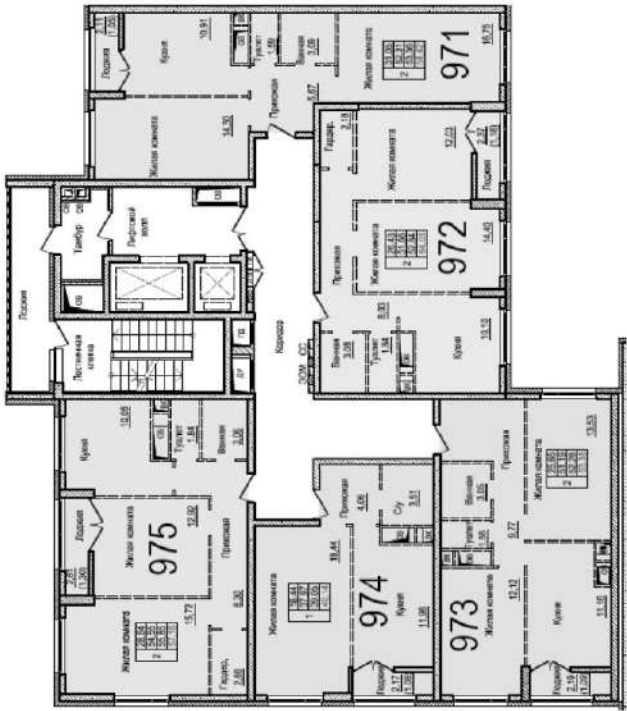


стр. 85 из 143
Договор № ПЕХ-К(10-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №67

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восьмь)	9 (Девятый)	Квартира №974	1 (Одна)
8 (Восьмь)	9 (Девятый)	Квартира №975	2 (Две)

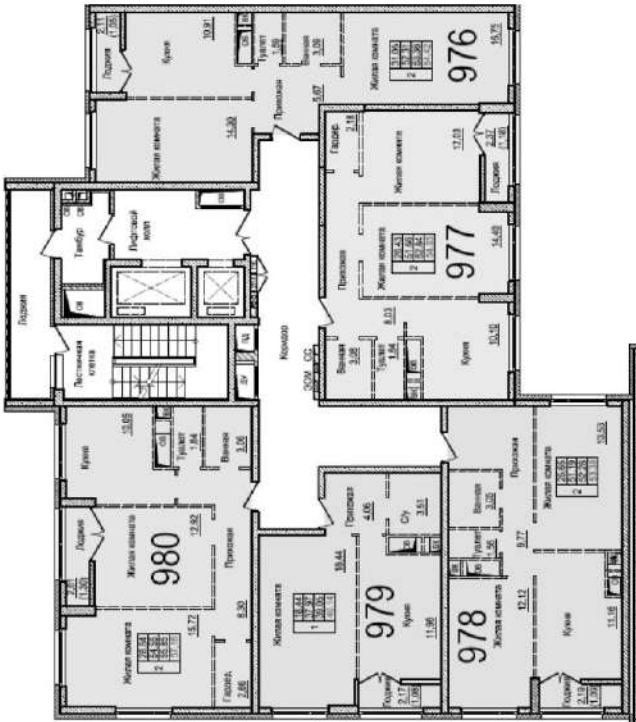


стр. 86 из 143
Договор № ПЕХ-К(10-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №68

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восьмь)	10 (Десятый)	Квартира №979	1 (Одна)
8 (Восьмь)	10 (Десятый)	Квартира №980	2 (Две)

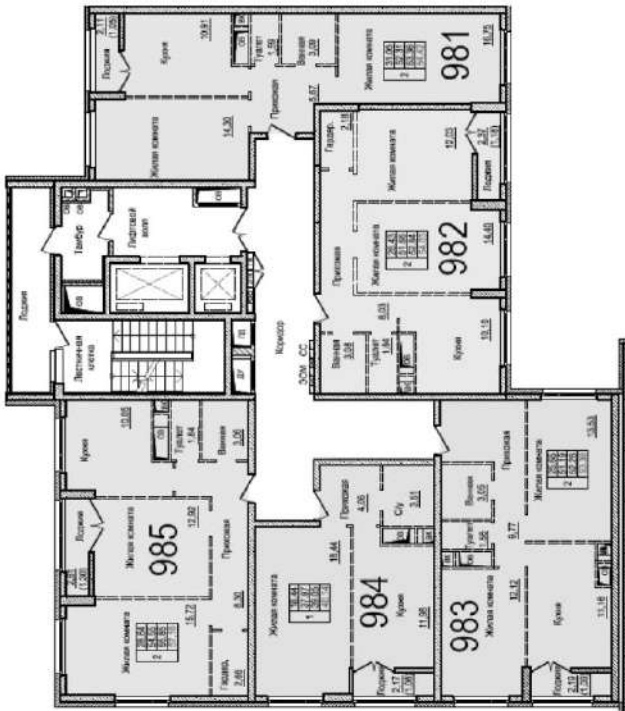


стр. 87 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №69

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восемь)	11 (Одинадцатый)	Квартира №984	1 (Одна)
8 (Восемь)	11 (Одинадцатый)	Квартира №985	2 (Две)

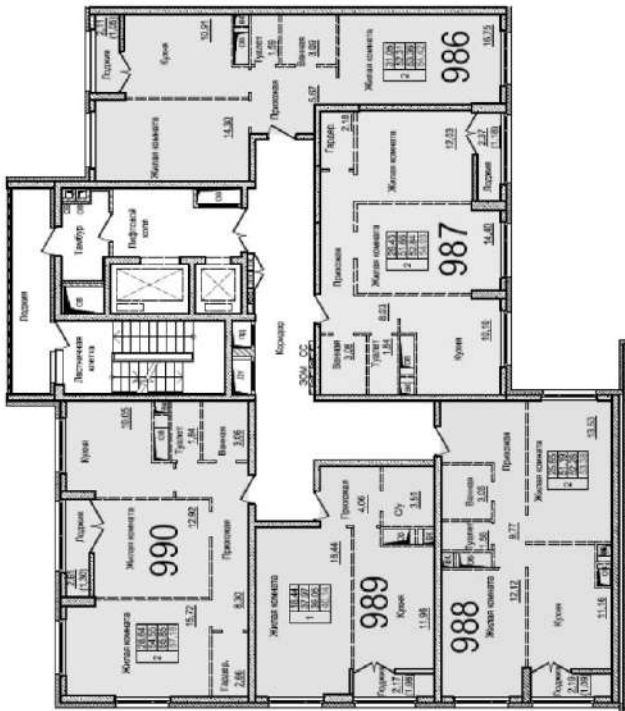


стр. 88 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №70

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восемь)	12 (Двенадцатый)	Квартира №989	1 (Одна)
8 (Восемь)	12 (Двенадцатый)	Квартира №990	2 (Две)

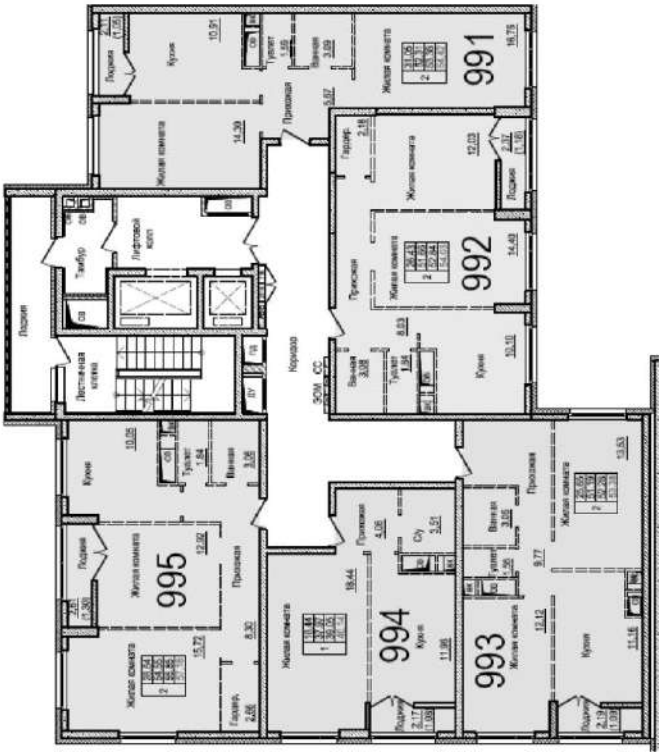


стр. 89 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №71

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восьмь)	13 (Тринадцатый)	Квартира №994	1 (Одна)
8 (Восьмь)	13 (Тринадцатый)	Квартира №995	2 (Две)

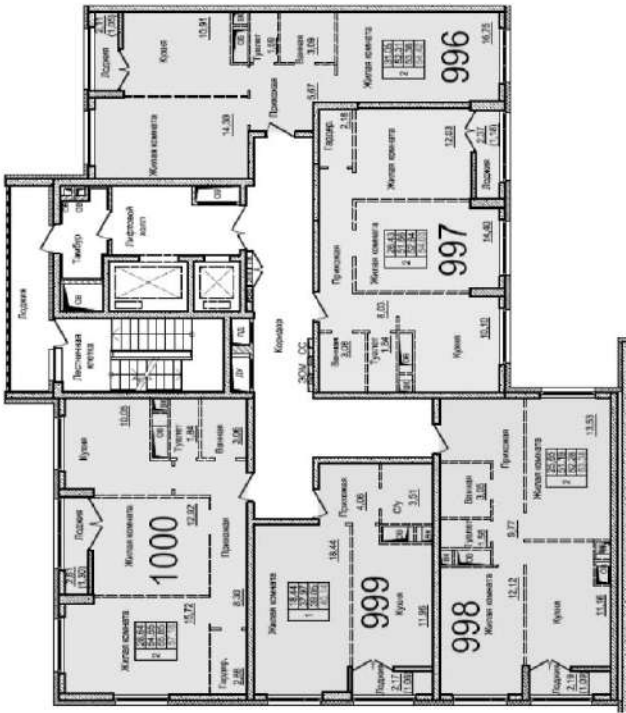


стр. 90 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №72

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
8 (Восьмь)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №999	1 (Одна)
8 (Восьмь)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1000	2 (Две)



стр. 91 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №73

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9 (Девять)	5 (Пятый)	Квартира №1085	1 (Одна)

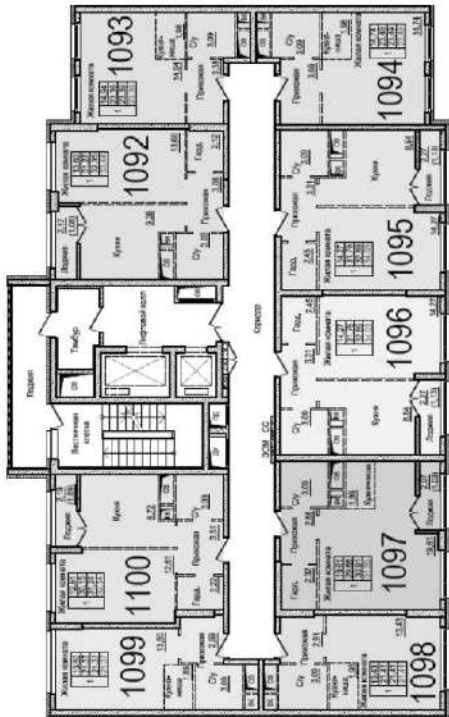


стр. 92 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №74

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9 (Девять)	6 (Шестой)	Квартира №1094	1 (Одна)



стр. 93 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №75

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9 (Девятъ)	7 (Седьмой)	Квартира №1103	1 (Одна)

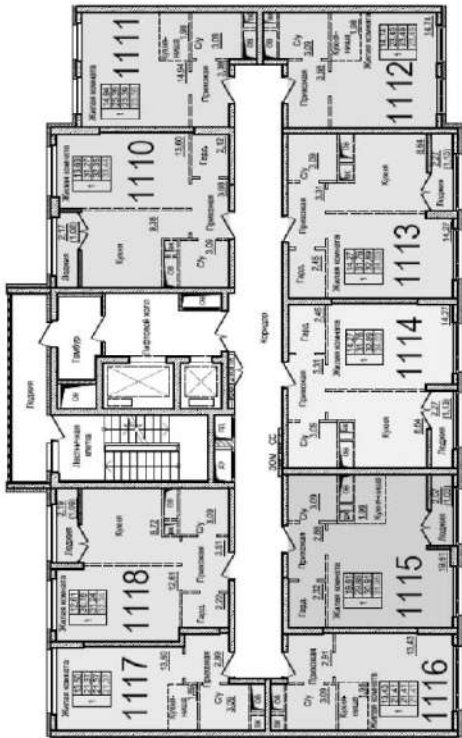


стр. 94 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №76

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9 (Девятъ)	8 (Восьмой)	Квартира №1112	1 (Одна)



Договор № ПЕН-К10-К-С-Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Докл. № 77

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9 (Девятъ)	9 (Девятый)	Квартира № 121	1 (Одна)

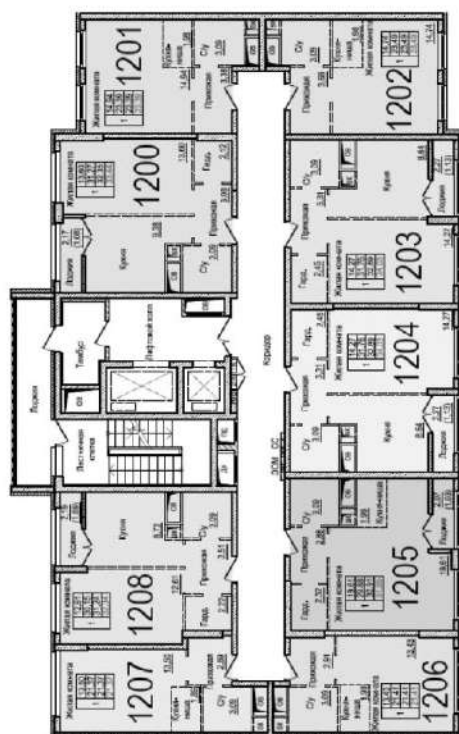


Договор № ПП-К10-К-С-Х об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист № 78

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9 (Девять)	18 (Восемнадцатый)	Квартира № 1207	1 (Одна)

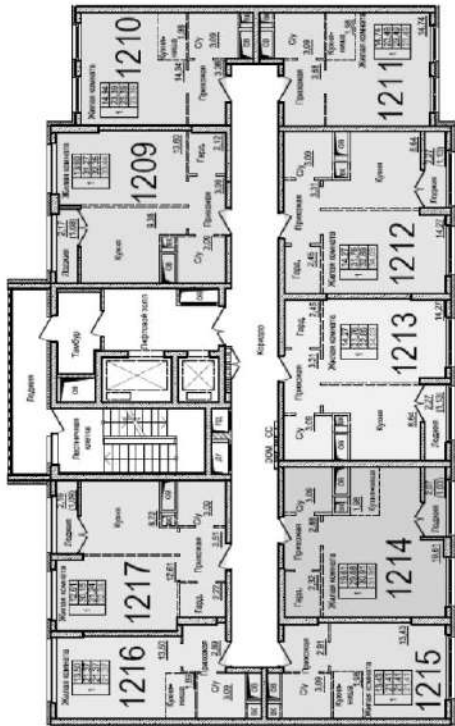


стр. 97 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №79

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9 (Девятъ)	19 (Деветнадесетъ)	Квартира №1216	1 (Одна)

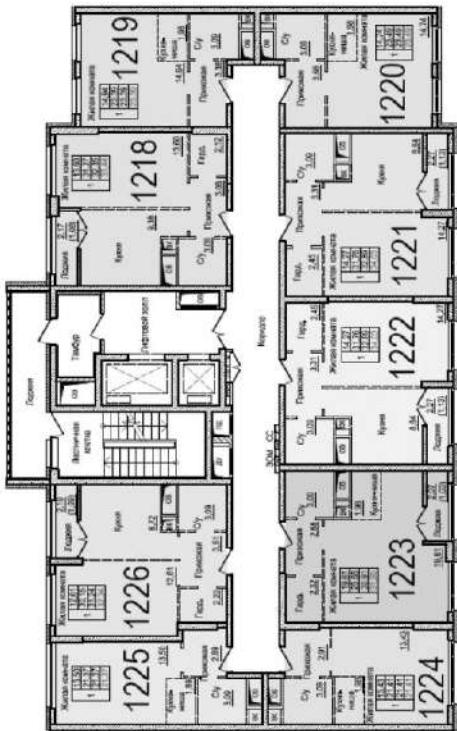


стр. 98 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-СХ) об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №80

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
9 (Девятъ)	20 (Двадесетъ)	Квартира №1225	1 (Одна)

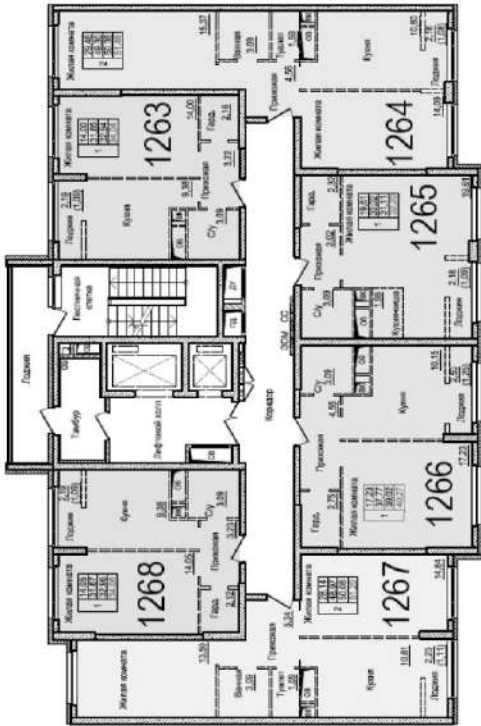


стр. 101 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СН, заключен в полном соответствии с Законом от 09.11.2021 г.

Лист №83

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
10 (Десят)	5 (Пятый)	Квартира №1263	1 (Одна)

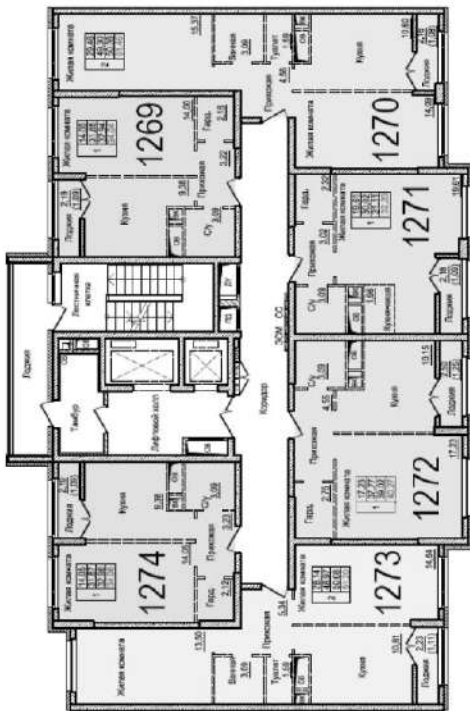


стр. 102 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СН, заключен в полном соответствии с Законом от 09.11.2021 г.

Лист №84

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
10 (Десят)	6 (Шестой)	Квартира №1271	1 (Одна)



стр. 103 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-С/Х-об.участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №85

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11 (Одиннадцатый)	5 (Пятый)	Квартира №1391	1 (Одна)



стр. 104 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-С/Х-об.участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №86

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11 (Одиннадцатый)	6 (Шестой)	Квартира №1397	1 (Одна)



стр. 105 из 143
Договор № ПЕН-К(0)-К-С-Х. об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №87

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11 (Однэтажная)	7 (Сельской)	Квартира №1403	1 (Одно)



стр. 106 из 143
Договор № ПЕН-К(0)-К-С-Х. об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №88

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11 (Однэтажная)	8 (Восьмой)	Квартира №1409	1 (Одно)



стр. 107 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №89

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11 (Однinalиать)	9 (Девятый)	Квартира №1415	1 (Один)



стр. 108 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №90

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11 (Однinalиать)	10 (Десятый)	Квартира №1421	1 (Один)



стр. 109 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №91

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11 (Одиннадцатый)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №1427	1 (Одно)



стр. 110 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №92

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11 (Одиннадцатый)	12 (Двенадцатый)	Квартира №1433	1 (Одно)



стр. 111 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №93

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11 (Однэтажная)	13 (Тринадцатый)	Квартира №1439	1 (Одно)



стр. 112 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №94

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
11 (Однэтажная)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1445	1 (Одно)



стр. 113 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СХ от 09.11.2021 г.

Лист №95

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцать)	5 (Пятый)	Квартира №1531	1 (Одна)
12 (Двенадцать)	5 (Пятый)	Квартира №1532	1 (Одна)



стр. 114 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СХ от 09.11.2021 г.

Лист №96

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцать)	6 (Шестой)	Квартира №1539	1 (Одна)
12 (Двенадцать)	6 (Шестой)	Квартира №1540	1 (Одна)

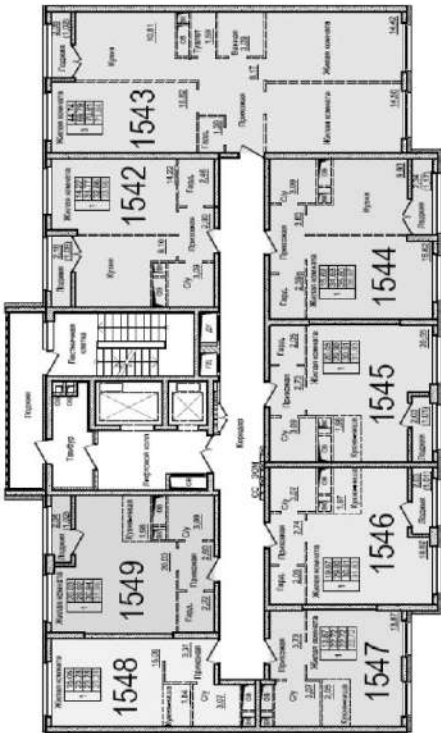


стр. 115 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об.услуги в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №97

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцатая)	7 (Сельмой)	Квартира №1547	1 (Одна)
12 (Двенадцатая)	7 (Сельмой)	Квартира №1548	1 (Одна)



стр. 116 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об.услуги в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №98

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцатая)	8 (Восьмой)	Квартира №1555	1 (Одна)
12 (Двенадцатая)	8 (Восьмой)	Квартира №1556	1 (Одна)

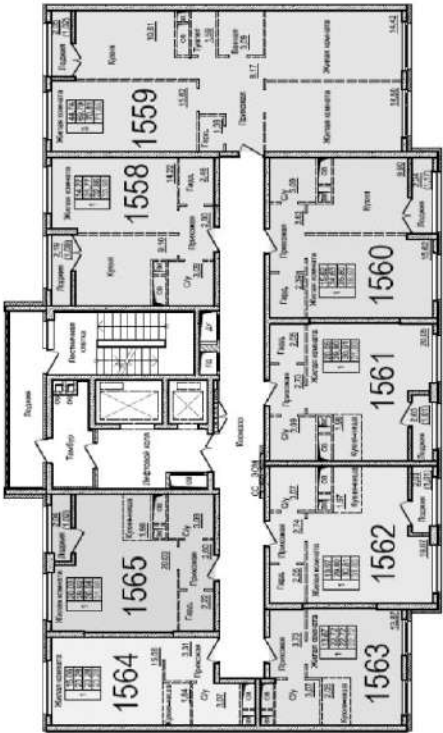


стр. 117 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №99

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцать)	9 (Девятый)	Квартира №1563	1 (Одна)



стр. 118 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №100

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцать)	10 (Десятый)	Квартира №1568	1 (Одна)



стр. 119 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.обучения в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №101

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двухэтажная)	11 (Однэтажный)	Квартира №1576	1 (Одна)



стр. 120 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.обучения в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №102

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двухэтажная)	12 (Двухэтажный)	Квартира №1584	1 (Одна)



стр. 121 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №103

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двухэтажная)	13 (Принципальный)	Квартира №1592	1 (Одна)

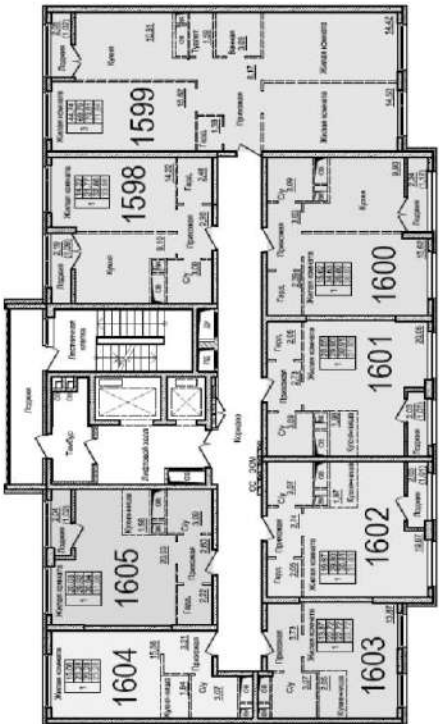


стр. 122 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №104

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двухэтажная)	14 (Четырехэтажный)	Квартира №1599	3 (Три)
12 (Двухэтажная)	14 (Четырехэтажный)	Квартира №1600	1 (Одна)



стр. 123 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №105

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцать)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №1608	1 (Одна)



стр. 124 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №106

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцать)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №1616	1 (Одна)



стр. 125 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №107

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцать)	17 (Семнадцатый)	Квартира №1624	1 (Одна)



стр. 126 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №108

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцать)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №1632	1 (Одна)



стр. 127 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №109

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
12 (Двенадцать)	19 (Девятнадцатый)	Квартира №1640	1 (Одна)



стр. 128 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №110

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	5 (Пятый)	Квартира №1677	1 (Одна)
13 (Тринадцатая)	5 (Пятый)	Квартира №1682	2 (Две)



стр. 129 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СХ-об-участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №111

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	6 (Шестой)	Квартира №1685	1 (Одна)
13 (Тринадцатая)	6 (Шестой)	Квартира №1690	2 (Две)



стр. 130 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СХ-об-участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №112

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	7 (Седьмой)	Квартира №1693	1 (Одна)
13 (Тринадцатая)	7 (Седьмой)	Квартира №1698	2 (Две)



стр. 131 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СХ.обучаении в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №113

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	8 (Восьмой)	Квартира №1701	1 (Одна)
13 (Тринадцатая)	8 (Восьмой)	Квартира №1706	2 (Две)



стр. 132 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СХ.обучаении в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №114

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	9 (Девятый)	Квартира №1709	1 (Одна)
13 (Тринадцатая)	9 (Девятый)	Квартира №1714	2 (Две)



стр. 133 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №115

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	10 (Десятый)	Квартира №1717	1 (Одна)



стр. 134 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х.об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №116

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	11 (Одиннадцатый)	Квартира №1725	1 (Одна)



стр. 135 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-КС-СН от 09.11.2021 г.

Лист №117

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	12 (Двенадцатый)	Квартира №1733	1 (Одна)



стр. 136 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-КС-СН от 09.11.2021 г.

Лист №118

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	13 (Тринадцатый)	Квартира №1741	1 (Одна)



стр. 137 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СХ.обучасти в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №119

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1749	1 (Одна)
13 (Тринадцатая)	14 (Четырнадцатый)	Квартира №1751	1 (Одна)



стр. 138 из 143
Договор № ПЕХ-К(0)-К-СХ.обучасти в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №120

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №1759	1 (Одна)
13 (Тринадцатая)	15 (Пятнадцатый)	Квартира №1761	2 (Две)



стр. 139 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №121

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №1767	1 (Одна)
13 (Тринадцатая)	16 (Шестнадцатый)	Квартира №1769	2 (Две)



стр. 140 из 143
Договор № ПЕХ-К(0-К-С)Х-об.участия в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №122

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	17 (Семнадцатый)	Квартира №1775	1 (Одна)
13 (Тринадцатая)	17 (Семнадцатый)	Квартира №1777	2 (Две)



стр. 141 из 142
Договор № ПЕХ-К16-К-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Лист №123

ПЛАН КВАРТИР

Секция	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат
13 (Тринадцатая)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №1783	1 (Одна)
13 (Тринадцатая)	18 (Восемнадцатый)	Квартира №1785	2 (Две)



Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный»

Генеральный директор
/Марусик Р.Д./



Застройщик
ООО «СЗ «Гранель Гамма»

Представитель интересов
/Оушев Д.М./



стр. 142 из 142
Договор № ПЕХ-К16-К-СХ об участии в долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Приложение № 3 «Комплексиация Квартиры»
к Договору № ПЕХ-К16-К-СХ об участии в
долевом строительстве жилого дома от 09.11.2021 г.

Комплексиация Объекта долевого строительства (Квартиры)

Наименование работ	Описание
Осна	Оконные и балконные блоки – устанавливаются. Подоконные доски не устанавливаются. Остекление лоджий (при наличии) – устанавливается
Входная дверь в квартиру	С установкой замка, дверных ручек
Внутриквартирные двери	Отсутствуют
Внутриквартирные перегородки	Не выполняются
Санузлы и ванные комнаты	Перегородки и гидроизоляция не выполняются
Отделочные работы	Не выполняются
Счетчики электроэнергии	Двухтарифные, опломбированные
Электромонтажные работы	Устройство систем электроснабжения без разводки по квартире. Точка подключения от квартирного щита
Отопление	С разводкой по квартире, с установкой отопительных приборов
Водоснабжение	Стояки холодной и горячей воды прокладываются с устройством запорной арматуры, без внутриквартирной разводки, без установок сантехнических приборов, без установок полотенцесушителя. Для подключения к стояку – отводы с индивидуальными счетчиками расхода воды ХВС и ГВС (без пломбирования)
Водоотведение	Без внутриквартирной разводки и без установок сантехнических приборов. Для подключения к стояку – отвод с заглушкой.
Интернет	Кабель заведен в квартиру, без внутриквартирной разводки.
Телевидение	Кабель на входе в квартиру, без внутриквартирной разводки.
Домофон	Без внутриквартирной разводки, без установок труб. Кабель на входе в квартиру.

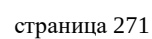
Все работы по отделке квартиры (установка внутриквартирных перегородок, выравнивание и черновая стяжка под устройство пола, гидроизоляция в зоне санузлов, штукатурные и иные отделочные работы), по разводке и монтажу инженерных коммуникаций, установке оконных устройств, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник долевого строительства выполняет самостоятельно и за свой счет.

Застройщик
ООО «СЗ «Гранель Гамма»

Участник долевого строительства
ООО УК «РЭМ» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный»

Представитель интересов
/Оушев Д.М./







**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 7



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 025682-1 « 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21г. № 209

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦ» г. Москва, 7031 г. - Б. ТЗ № 484





ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 220005-035-000163 от 21.11.2022 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая сумма распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 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 Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П.
 На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается приятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.

6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 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 действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П.
На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
279 (Двести семьдесят девять) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

