Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-П/17-35

от 07 сентября 2017 года

Оценка справедливой стоимости имущественных прав из договора уступки прав требования к договору участия в долевом строительстве № НГ-280214-ТЮ от 28.02.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 90 единиц общей площадью (без учёта площадей лоджий и балконов) 3 725,65 кв.м, расположенные в 9-ти этажном многоквартирном жилом доме, состоящем из 7-ми подъездов, с почтовым номером 16, корпус 3, строящемся на земельном участке с кадастровым номером 86:13:0201003:0133 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, микрорайон 3, участок 16

Исполнитель отчета

Зверева Е.А.

г. Королёв МО, 2017 г.

Сопроводительное письмо

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	8
1.1. Задание на оценку	8
1.2. Применяемые стандарты оценки	13
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	15
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	15
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	16
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	16
1.7. Основные факты и выводы	16
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	21
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	21
1.10. Методология определения справедливой стоимости	22
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	25
2.1. Общие положения	25
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	25
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	28
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	39
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	39
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	40
3.1. Общие положения	40
3.2. Анализ рынка недвижимости	40
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	71
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	72
5.1. Общие положения	72
5.2. Общее описание методов оценки недвижимости	72
5.3. Выбор подходов и методов оценки	72
5.4. Согласование результатов оценки	78
5.5. Выбор подходов и методов оценки	78
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	80
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	80
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	215
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	215
6.4. Согласование результатов оценки	215
VII. ВЫВОДЫ	218
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	221
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	222
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	226
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	230

Генеральному директору
ООО «УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Проектный»
господину Сукманову Д.В.

«07» сентября 2017 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 35 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущества, планируемого к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный», а именно:

- имущественные права из договора уступки прав требования к договору участия в долевом строительстве № НГ-280214-ТЮ от 28.02.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 90 единиц общей площадью (без учёта площадей лоджий и балконов) 3 725,65 кв.м, расположенные в 9-ти этажном многоквартирном жилом доме, состоящем из 7-ми подъездов, с почтовым номером 16, корпус 3, строящемся на земельном участке с кадастровым номером 86:13:0201003:0133 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, в т.ч.:

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, кв. м	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м
1	3Д (1)	1	1	2	28,67	50,31
2	3Д (1)	2	1	1	19,24	28,05
3	3Д (1)	3	1	1	20,02	28,02
4	3Д (1)	4	2	2	28,67	50,31
5	3Д (1)	5	2	1	19,24	28,05
6	3Д (1)	6	2	1	20,02	28,02
7	3Д (1)	7	2	1	14,92	34,32
8	3Д (1)	8	3	2	28,67	50,31
9	3Д (1)	9	3	1	19,24	28,05
10	3Д (1)	10	3	1	20,02	28,02
11	3Д (1)	11	3	1	14,92	34,32
12	3Д (1)	12	4	2	28,67	50,31
13	3Д (1)	13	4	1	19,24	28,05
14	3Д (1)	14	4	1	20,02	28,02
15	3Д (1)	15	4	1	14,92	34,32
16	3Д (1)	16	5	2	28,67	50,31
17	3Д (1)	17	5	1	19,24	28,05
18	3Д (1)	18	5	1	20,02	28,02
19	3Д (1)	19	5	1	14,92	34,32
20	3Д (1)	20	6	2	28,67	50,31
21	3Д (1)	21	6	1	19,24	28,05
22	3Д (1)	22	6	1	20,02	28,02
23	3Д (1)	23	6	1	14,92	34,32
24	3Д (1)	24	7	2	28,67	50,31
25	3Д (1)	25	7	1	19,24	28,05
26	3Д (1)	26	7	1	20,02	28,02
27	3Д (1)	27	7	1	14,92	34,32
28	3Д (1)	28	8	2	28,67	50,31
29	3Д (1)	29	8	1	19,24	28,05
30	3Д (1)	30	8	1	20,02	28,02
31	3Д (1)	31	8	1	14,92	34,32

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, кв. м	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м
32	3Д (1)	32	9	2	28,67	50,31
33	3Д (1)	33	9	1	19,24	28,05
34	3Д (1)	34	9	1	20,02	28,02
35	3Д (1)	35	9	1	14,92	34,32
36	3Д (2)	36	1	1	22,71	41,66
37	3Д (2)	37	1	2	30,18	55,78
38	3Д (2)	38	2	1	18,09	38,68
39	3Д (2)	39	2	1	22,71	41,66
40	3Д (2)	40	2	2	30,18	55,78
41	3Д (2)	41	3	1	18,09	38,68
42	3Д (2)	42	3	1	22,71	41,66
43	3Д (2)	43	3	2	30,18	55,78
44	3Д (2)	44	4	1	18,09	38,68
45	3Д (2)	45	4	1	22,71	41,66
46	3Д (2)	46	4	2	30,18	55,78
47	3Д (2)	47	5	1	18,09	38,68
48	3Д (2)	48	5	1	22,71	41,66
49	3Д (2)	49	5	2	30,18	55,78
50	3Д (2)	50	6	1	18,09	38,68
51	3Д (2)	51	6	1	22,71	41,66
52	3Д (2)	52	6	2	30,18	55,78
53	3Д (2)	53	7	1	18,09	38,68
54	3Д (2)	54	7	1	22,71	41,66
55	3Д (2)	55	7	2	30,18	55,78
56	3Д (2)	56	8	1	18,09	38,68
57	3Д (2)	57	8	1	22,71	41,66
58	3Д (2)	58	8	2	30,18	55,78
59	3Д (2)	59	9	1	18,09	38,68
60	3Д (2)	60	9	1	22,71	41,66
61	3Д (2)	61	9	2	30,18	55,78
62	3Г (3)	62	1	2	29,69	55,73
63	3Г (3)	63	1	1	14,78	31,74
64	3Г (3)	65	1	1	25,35	61,45
65	3Г (3)	67	1	2	29,69	55,73
66	3Г (3)	80	4	2	29,69	55,73
67	3Г (3)	81	4	1	14,78	31,74
68	3Г (3)	82	4	2	33,31	62,91
69	3Г (3)	83	4	2	33,31	62,91
70	3Г (3)	84	4	1	14,78	31,74
71	3Г (3)	110	9	2	29,69	55,73
72	3Г (3)	111	9	1	14,78	31,74
73	3Г (3)	113	9	2	33,31	62,91
74	3Г (3)	114	9	1	14,78	31,74
75	3Г (3)	115	9	2	29,69	55,73
76	3А (6)	206	1	2	30,18	55,78

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, кв. м	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м
77	3А (6)	207	1	1	22,71	41,66
78	3А (6)	217	5	2	30,18	55,78
79	3А (6)	218	5	1	22,71	41,66
80	3А (6)	219	5	1	18,09	38,68
81	3А (6)	220	6	2	30,18	55,78
82	3А (6)	224	7	1	22,71	41,66
83	3А (6)	230	9	1	22,71	41,66
84	3А (7)	232	1	1	20,02	28,02
85	3А (7)	233	1	1	19,24	28,05
86	3А (7)	234	1	2	28,67	50,31
87	3А (7)	247	5	1	14,92	34,32
88	3А (7)	248	5	1	20,02	28,02
89	3А (7)	249	5	1	19,24	28,05
90	3А (7)	250	5	2	28,67	50,31
	Итого:				**2 049,34**	**3 725,65**

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 отвечают 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 ОАО «АльфаСтрахование».

Оценка проведена по состоянию на 07 сентября 2017 г.

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.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав из договора уступки прав требования к договору участия в долевом строительстве № НГ-280214-ТЮ от 28.02.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 90 единиц общей площадью (без учёта площадей лоджий и балконов) 3 725,65 кв.м, расположенные в 9-ти этажном многоквартирном жилом доме, состоящем из 7-ми подъездов, с почтовым номером 16, корпус 3, строящемся на земельном участке с кадастровым номером 86:13:0201003:0133 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, микрорайон 3, участок 16, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

155 909 967

(Сто пятьдесят пять миллионов девятьсот девять тысяч девятьсот шестьдесят семь)

рублей,

в том числе:

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, кв. м	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	3Д (1)	1	1	2	28,67	50,31	1 907 378
2	3Д (1)	2	1	1	19,24	28,05	1 223 600
3	3Д (1)	3	1	1	20,02	28,02	1 222 460
4	3Д (1)	4	2	2	28,67	50,31	2 049 641
5	3Д (1)	5	2	1	19,24	28,05	1 316 980
6	3Д (1)	6	2	1	20,02	28,02	1 315 753
7	3Д (1)	7	2	1	14,92	34,32	1 501 848
8	3Д (1)	8	3	2	28,67	50,31	2 049 641
9	3Д (1)	9	3	1	19,24	28,05	1 316 980
10	3Д (1)	10	3	1	20,02	28,02	1 315 753
11	3Д (1)	11	3	1	14,92	34,32	1 501 848
12	3Д (1)	12	4	2	28,67	50,31	2 049 641
13	3Д (1)	13	4	1	19,24	28,05	1 316 980
14	3Д (1)	14	4	1	20,02	28,02	1 315 753
15	3Д (1)	15	4	1	14,92	34,32	1 501 848
16	3Д (1)	16	5	2	28,67	50,31	2 049 641
17	3Д (1)	17	5	1	19,24	28,05	1 316 980
18	3Д (1)	18	5	1	20,02	28,02	1 315 753
19	3Д (1)	19	5	1	14,92	34,32	1 501 848
20	3Д (1)	20	6	2	28,67	50,31	2 049 641
21	3Д (1)	21	6	1	19,24	28,05	1 316 980
22	3Д (1)	22	6	1	20,02	28,02	1 315 753
23	3Д (1)	23	6	1	14,92	34,32	1 501 848
24	3Д (1)	24	7	2	28,67	50,31	2 049 641
25	3Д (1)	25	7	1	19,24	28,05	1 316 980
26	3Д (1)	26	7	1	20,02	28,02	1 315 753
27	3Д (1)	27	7	1	14,92	34,32	1 501 848
28	3Д (1)	28	8	2	28,67	50,31	2 049 641
29	3Д (1)	29	8	1	19,24	28,05	1 316 980
30	3Д (1)	30	8	1	20,02	28,02	1 315 753
31	3Д (1)	31	8	1	14,92	34,32	1 501 848
32	3Д (1)	32	9	2	28,67	50,31	1 923 185
33	3Д (1)	33	9	1	19,24	28,05	1 236 480
34	3Д (1)	34	9	1	20,02	28,02	1 235 328
35	3Д (1)	35	9	1	14,92	34,32	1 410 048
36	3Д (2)	36	1	1	22,71	41,66	1 677 700
37	3Д (2)	37	1	2	30,18	55,78	2 105 392
38	3Д (2)	38	2	1	18,09	38,68	1 680 172
39	3Д (2)	39	2	1	22,71	41,66	1 805 735
40	3Д (2)	40	2	2	30,18	55,78	2 262 424
41	3Д (2)	41	3	1	18,09	38,68	1 680 172
42	3Д (2)	42	3	1	22,71	41,66	1 805 735
43	3Д (2)	43	3	2	30,18	55,78	2 262 424
44	3Д (2)	44	4	1	18,09	38,68	1 680 172
45	3Д (2)	45	4	1	22,71	41,66	1 805 735
46	3Д (2)	46	4	2	30,18	55,78	2 262 424
47	3Д (2)	47	5	1	18,09	38,68	1 680 172
48	3Д (2)	48	5	1	22,71	41,66	1 805 735
49	3Д (2)	49	5	2	30,18	55,78	2 262 424
50	3Д (2)	50	6	1	18,09	38,68	1 680 172
51	3Д (2)	51	6	1	22,71	41,66	1 805 735
52	3Д (2)	52	6	2	30,18	55,78	2 262 424
53	3Д (2)	53	7	1	18,09	38,68	1 680 172

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, кв. м	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
54	3Д (2)	54	7	1	22,71	41,66	1 805 735
55	3Д (2)	55	7	2	30,18	55,78	2 262 424
56	3Д (2)	56	8	1	18,09	38,68	1 680 172
57	3Д (2)	57	8	1	22,71	41,66	1 805 735
58	3Д (2)	58	8	2	30,18	55,78	2 262 424
59	3Д (2)	59	9	1	18,09	38,68	1 577 472
60	3Д (2)	60	9	1	22,71	41,66	1 695 360
61	3Д (2)	61	9	2	30,18	55,78	2 122 840
62	3Г (3)	62	1	2	29,69	55,73	2 168 018
63	3Г (3)	63	1	1	14,78	31,74	1 335 320
64	3Г (3)	65	1	1	25,35	61,45	2 150 750
65	3Г (3)	67	1	2	29,69	55,73	2 168 018
66	3Г (3)	80	4	2	29,69	55,73	2 329 721
67	3Г (3)	81	4	1	14,78	31,74	1 437 226
68	3Г (3)	82	4	2	33,31	62,91	2 418 125
69	3Г (3)	83	4	2	33,31	62,91	2 418 125
70	3Г (3)	84	4	1	14,78	31,74	1 437 226
71	3Г (3)	110	9	2	29,69	55,73	2 185 985
72	3Г (3)	111	9	1	14,78	31,74	1 349 376
73	3Г (3)	113	9	2	33,31	62,91	2 279 000
74	3Г (3)	114	9	1	14,78	31,74	1 349 376
75	3Г (3)	115	9	2	29,69	55,73	2 185 985
76	3А (6)	206	1	2	30,18	55,78	2 105 392
77	3А (6)	207	1	1	22,71	41,66	1 677 700
78	3А (6)	217	5	2	30,18	55,78	2 262 424
79	3А (6)	218	5	1	22,71	41,66	1 805 735
80	3А (6)	219	5	1	18,09	38,68	1 680 172
81	3А (6)	220	6	2	30,18	55,78	2 262 424
82	3А (6)	224	7	1	22,71	41,66	1 805 735
83	3А (6)	230	9	1	22,71	41,66	1 695 360
84	3А (7)	232	1	1	20,02	28,02	1 222 460
85	3А (7)	233	1	1	19,24	28,05	1 223 600
86	3А (7)	234	1	2	28,67	50,31	1 907 378
87	3А (7)	247	5	1	14,92	34,32	1 501 848
88	3А (7)	248	5	1	20,02	28,02	1 315 753
89	3А (7)	249	5	1	19,24	28,05	1 316 980
90	3А (7)	250	5	2	28,67	50,31	2 049 641

Примечание: стоимости объектов оценки указаны без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствие 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 Техническому заданию 35 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.

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

Имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный», а именно:

- имущественные права из договора уступки прав требования к договору участия в долевом строительстве № НГ-280214-ТЮ от 28.02.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 90 единиц общей площадью (без учёта площадей лоджий и балконов) 3 725,65 кв.м, расположенные в 9-ти этажном многоквартирном жилом доме, состоящем из 7-ми подъездов, с почтовым номером 16, корпус 3, строящемся на земельном участке с кадастровым номером 86:13:0201003:0133 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, микрорайон 3, участок 16, в т.ч.:

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, м^2	Проектная общая площадь без учета балкона/ лоджии, м^2
1	3Д (1)	1	1	2	28,67	50,31
2	3Д (1)	2	1	1	19,24	28,05
3	3Д (1)	3	1	1	20,02	28,02
4	3Д (1)	4	2	2	28,67	50,31
5	3Д (1)	5	2	1	19,24	28,05
6	3Д (1)	6	2	1	20,02	28,02
7	3Д (1)	7	2	1	14,92	34,32
8	3Д (1)	8	3	2	28,67	50,31
9	3Д (1)	9	3	1	19,24	28,05
10	3Д (1)	10	3	1	20,02	28,02
11	3Д (1)	11	3	1	14,92	34,32
12	3Д (1)	12	4	2	28,67	50,31
13	3Д (1)	13	4	1	19,24	28,05
14	3Д (1)	14	4	1	20,02	28,02
15	3Д (1)	15	4	1	14,92	34,32
16	3Д (1)	16	5	2	28,67	50,31
17	3Д (1)	17	5	1	19,24	28,05
18	3Д (1)	18	5	1	20,02	28,02
19	3Д (1)	19	5	1	14,92	34,32
20	3Д (1)	20	6	2	28,67	50,31
21	3Д (1)	21	6	1	19,24	28,05
22	3Д (1)	22	6	1	20,02	28,02
23	3Д (1)	23	6	1	14,92	34,32
24	3Д (1)	24	7	2	28,67	50,31
25	3Д (1)	25	7	1	19,24	28,05
26	3Д (1)	26	7	1	20,02	28,02
27	3Д (1)	27	7	1	14,92	34,32
28	3Д (1)	28	8	2	28,67	50,31
29	3Д (1)	29	8	1	19,24	28,05
30	3Д (1)	30	8	1	20,02	28,02

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, м^2	Проектная общая площадь без учета балкона/ лоджии, м^2
31	3Д (1)	31	8	1	14,92	34,32
32	3Д (1)	32	9	2	28,67	50,31
33	3Д (1)	33	9	1	19,24	28,05
34	3Д (1)	34	9	1	20,02	28,02
35	3Д (1)	35	9	1	14,92	34,32
36	3Д (2)	36	1	1	22,71	41,66
37	3Д (2)	37	1	2	30,18	55,78
38	3Д (2)	38	2	1	18,09	38,68
39	3Д (2)	39	2	1	22,71	41,66
40	3Д (2)	40	2	2	30,18	55,78
41	3Д (2)	41	3	1	18,09	38,68
42	3Д (2)	42	3	1	22,71	41,66
43	3Д (2)	43	3	2	30,18	55,78
44	3Д (2)	44	4	1	18,09	38,68
45	3Д (2)	45	4	1	22,71	41,66
46	3Д (2)	46	4	2	30,18	55,78
47	3Д (2)	47	5	1	18,09	38,68
48	3Д (2)	48	5	1	22,71	41,66
49	3Д (2)	49	5	2	30,18	55,78
50	3Д (2)	50	6	1	18,09	38,68
51	3Д (2)	51	6	1	22,71	41,66
52	3Д (2)	52	6	2	30,18	55,78
53	3Д (2)	53	7	1	18,09	38,68
54	3Д (2)	54	7	1	22,71	41,66
55	3Д (2)	55	7	2	30,18	55,78
56	3Д (2)	56	8	1	18,09	38,68
57	3Д (2)	57	8	1	22,71	41,66
58	3Д (2)	58	8	2	30,18	55,78
59	3Д (2)	59	9	1	18,09	38,68
60	3Д (2)	60	9	1	22,71	41,66
61	3Д (2)	61	9	2	30,18	55,78
62	3Г (3)	62	1	2	29,69	55,73
63	3Г (3)	63	1	1	14,78	31,74
64	3Г (3)	65	1	1	25,35	61,45
65	3Г (3)	67	1	2	29,69	55,73
66	3Г (3)	80	4	2	29,69	55,73
67	3Г (3)	81	4	1	14,78	31,74
68	3Г (3)	82	4	2	33,31	62,91
69	3Г (3)	83	4	2	33,31	62,91
70	3Г (3)	84	4	1	14,78	31,74
71	3Г (3)	110	9	2	29,69	55,73
72	3Г (3)	111	9	1	14,78	31,74
73	3Г (3)	113	9	2	33,31	62,91
74	3Г (3)	114	9	1	14,78	31,74

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, м^2	Проектная общая площадь без учета балкона/ лоджии, м^2
75	3Г (3)	115	9	2	29,69	55,73
76	3А (6)	206	1	2	30,18	55,78
77	3А (6)	207	1	1	22,71	41,66
78	3А (6)	217	5	2	30,18	55,78
79	3А (6)	218	5	1	22,71	41,66
80	3А (6)	219	5	1	18,09	38,68
81	3А (6)	220	6	2	30,18	55,78
82	3А (6)	224	7	1	22,71	41,66
83	3А (6)	230	9	1	22,71	41,66
84	3А (7)	232	1	1	20,02	28,02
85	3А (7)	233	1	1	19,24	28,05
86	3А (7)	234	1	2	28,67	50,31
87	3А (7)	247	5	1	14,92	34,32
88	3А (7)	248	5	1	20,02	28,02
89	3А (7)	249	5	1	19,24	28,05
90	3А (7)	250	5	2	28,67	50,31
Итого:					**2 049,34**	**3 725,65**

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

2. Характеристики объектов оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объектов оценки:

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, м^2	Проектная общая площадь без учета балкона/ лоджии, м^2	Проектная общая площадь с учетом балкона/ лоджии, м^2	Состояние отделки
1	3Д (1)	1	1	2	28,67	50,31	52,69	с отделкой
2	3Д (1)	2	1	1	19,24	28,05	32,20	с отделкой
3	3Д (1)	3	1	1	20,02	28,02	32,17	с отделкой
4	3Д (1)	4	2	2	28,67	50,31	52,69	с отделкой
5	3Д (1)	5	2	1	19,24	28,05	32,20	с отделкой
6	3Д (1)	6	2	1	20,02	28,02	32,17	с отделкой
7	3Д (1)	7	2	1	14,92	34,32	36,72	с отделкой
8	3Д (1)	8	3	2	28,67	50,31	52,69	с отделкой
9	3Д (1)	9	3	1	19,24	28,05	32,20	с отделкой
10	3Д (1)	10	3	1	20,02	28,02	32,17	с отделкой
11	3Д (1)	11	3	1	14,92	34,32	36,72	с отделкой
12	3Д (1)	12	4	2	28,67	50,31	52,69	с отделкой
13	3Д (1)	13	4	1	19,24	28,05	32,20	с отделкой
14	3Д (1)	14	4	1	20,02	28,02	32,17	с отделкой
15	3Д (1)	15	4	1	14,92	34,32	36,72	с отделкой
16	3Д (1)	16	5	2	28,67	50,31	52,69	с отделкой
17	3Д (1)	17	5	1	19,24	28,05	32,20	с отделкой
18	3Д (1)	18	5	1	20,02	28,02	32,17	с отделкой
19	3Д (1)	19	5	1	14,92	34,32	36,72	с отделкой
20	3Д (1)	20	6	2	28,67	50,31	52,69	с отделкой
21	3Д (1)	21	6	1	19,24	28,05	32,20	с отделкой

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, м^2	Проектная общая площадь без учета балкона/ лоджии, м^2	Проектная общая площадь с учетом балкона/ лоджии, м^2	Состояние отделки
22	3Д (1)	22	6	1	20,02	28,02	32,17	с отделкой
23	3Д (1)	23	6	1	14,92	34,32	36,72	с отделкой
24	3Д (1)	24	7	2	28,67	50,31	52,69	с отделкой
25	3Д (1)	25	7	1	19,24	28,05	32,20	с отделкой
26	3Д (1)	26	7	1	20,02	28,02	32,17	с отделкой
27	3Д (1)	27	7	1	14,92	34,32	36,72	с отделкой
28	3Д (1)	28	8	2	28,67	50,31	52,69	с отделкой
29	3Д (1)	29	8	1	19,24	28,05	32,20	с отделкой
30	3Д (1)	30	8	1	20,02	28,02	32,17	с отделкой
31	3Д (1)	31	8	1	14,92	34,32	36,72	с отделкой
32	3Д (1)	32	9	2	28,67	50,31	52,69	с отделкой
33	3Д (1)	33	9	1	19,24	28,05	32,20	с отделкой
34	3Д (1)	34	9	1	20,02	28,02	32,17	с отделкой
35	3Д (1)	35	9	1	14,92	34,32	36,72	с отделкой
36	3Д (2)	36	1	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
37	3Д (2)	37	1	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
38	3Д (2)	38	2	1	18,09	38,68	41,08	с отделкой
39	3Д (2)	39	2	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
40	3Д (2)	40	2	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
41	3Д (2)	41	3	1	18,09	38,68	41,08	с отделкой
42	3Д (2)	42	3	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
43	3Д (2)	43	3	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
44	3Д (2)	44	4	1	18,09	38,68	41,08	с отделкой
45	3Д (2)	45	4	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
46	3Д (2)	46	4	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
47	3Д (2)	47	5	1	18,09	38,68	41,08	с отделкой
48	3Д (2)	48	5	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
49	3Д (2)	49	5	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
50	3Д (2)	50	6	1	18,09	38,68	41,08	с отделкой
51	3Д (2)	51	6	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
52	3Д (2)	52	6	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
53	3Д (2)	53	7	1	18,09	38,68	41,08	с отделкой
54	3Д (2)	54	7	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
55	3Д (2)	55	7	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
56	3Д (2)	56	8	1	18,09	38,68	41,08	с отделкой
57	3Д (2)	57	8	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
58	3Д (2)	58	8	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
59	3Д (2)	59	9	1	18,09	38,68	41,08	с отделкой
60	3Д (2)	60	9	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
61	3Д (2)	61	9	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
62	3Г (3)	62	1	2	29,69	55,73	59,89	с отделкой
63	3Г (3)	63	1	1	14,78	31,74	35,14	с отделкой
64	3Г (3)	65	1	1	25,35	61,45	61,45	с отделкой
65	3Г (3)	67	1	2	29,69	55,73	59,89	с отделкой

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, м^2	Проектная общая площадь без учета балкона/ лоджии, м^2	Проектная общая площадь с учетом балкона/ лоджии, м^2	Состояние отделки
66	3Г (3)	80	4	2	29,69	55,73	59,89	с отделкой
67	3Г (3)	81	4	1	14,78	31,74	35,14	с отделкой
68	3Г (3)	82	4	2	33,31	62,91	66,25	с отделкой
69	3Г (3)	83	4	2	33,31	62,91	66,25	с отделкой
70	3Г (3)	84	4	1	14,78	31,74	35,14	с отделкой
71	3Г (3)	110	9	2	29,69	55,73	59,89	с отделкой
72	3Г (3)	111	9	1	14,78	31,74	35,14	с отделкой
73	3Г (3)	113	9	2	33,31	62,91	66,25	с отделкой
74	3Г (3)	114	9	1	14,78	31,74	35,14	с отделкой
75	3Г (3)	115	9	2	29,69	55,73	59,89	с отделкой
76	3А (6)	206	1	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
77	3А (6)	207	1	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
78	3А (6)	217	5	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
79	3А (6)	218	5	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
80	3А (6)	219	5	1	18,09	38,68	41,08	с отделкой
81	3А (6)	220	6	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
82	3А (6)	224	7	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
83	3А (6)	230	9	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
84	3А (7)	232	1	1	20,02	28,02	32,17	с отделкой
85	3А (7)	233	1	1	19,24	28,05	32,20	с отделкой
86	3А (7)	234	1	2	28,67	50,31	52,69	с отделкой
87	3А (7)	247	5	1	14,92	34,32	36,72	с отделкой
88	3А (7)	248	5	1	20,02	28,02	32,17	с отделкой
89	3А (7)	249	5	1	19,24	28,05	32,20	с отделкой
90	3А (7)	250	5	2	28,67	50,31	52,69	с отделкой
Итого:					**2 049,34**	**3 725,65**	**3 995,08**	

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- проект Договора уступки прав требования к Договору № НГ-280214-ТЮ участия в строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014 г.;
- копии Договора № НГ-280214-ТЮ участия в строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014г.;
- копии Дополнительного соглашения № 1 к Договору № НГ-280214-ТЮ участия в строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014г.;
- копии Дополнительного соглашения № 2 к Договору № НГ-280214-ТЮ участия в строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014г.;
- копии Проектной декларации многоэтажной жилой застройки в микрорайоне №3 жилого района «Центральный», участок №16 г. Нягани от «23» мая 2008г.;
- копии Изменений от «21» сентября 2016 года к Проектной декларации от «23» мая 2008г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный».

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога и ипотеки.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на ***07.09.2017 г.***

10. Срок проведения оценки. Не позднее ***07.09.2017 г.***

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Обоснование применяемых стандартов

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

По состоянию на дату проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

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

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

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

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

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

6. Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 628 от 07 ноября 2011 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)».

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-11, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектами оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объектов оценки.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный»
Место нахождения	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Почтовый адрес	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30 марта 2010 года

Сведения об оценщике	
Общие сведения об Оценщике	**Зверева Елена Александровна** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г. Регистрационный № 00387 от 16.12.2010 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608619, выдан 03.07.2010 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141067, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	syrkina@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности №0991R/776/90052/6, выдан ОАО «АльфаСтрахование» 13.10.2016 г. Срок действия договора

	(срок страхования) с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (письмо №01-1438/16 от 19.12.2016 г. «Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»), включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика №0991R/776/91136/6, выдан 13.10.2016 г. ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта 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 оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта 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 оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения	
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 35 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.
Дата составления отчета	07 сентября 2017 г.
Порядковый номер отчета	УКО-П/17-35

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	
Вид объектов оценки	Имущественные права
Реквизиты договора участия в долевом строительстве	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № НГ-280214-ТЮ от 28.02.2014 г. и Дополнительное соглашение № 2 от 11.11.2016 г. к Договору № НГ-280214-ТЮ участия в строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014г.
Реквизиты договора уступки права требования к договору участия в долевом строительстве	Договор уступки права требования к договору № НГ-280214-ТЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014 года.
Стороны договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 3». Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра».

Стороны договора уступки права требования к договору участия в долевом строительстве	Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра». Новый участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный».
Объект, возводимый застройщиком	Многоквартирный жилой дом – 9-ти этажный многоквартирный жилой дом, состоящем из 7-ми подъездов, с почтовым номером 16, корпус 3, строящемся на земельном участке общей площадью 14 795 кв.м. с кадастровым номером 86:13:0201003:0133 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, микрорайон 3, участок 16.
Объекты долевого строительства по договору	Квартиры в количестве 90 единиц общей площадью (без учёта площадей лоджий и балконов) 3 725,65 (Три тысячи семьсот двадцать пять целых шестьдесят пять сотых) кв.м., расположенные в 9-ти этажном многоквартирном жилом доме, состоящем из 7-ми подъездов, с почтовым номером 16, корпус 3, строящемся на земельном участке общей площадью 14 795 кв.м. с кадастровым номером 86:13:0201003:0133 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, микрорайон 3, участок 16, в составе:

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, кв. м	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м
1	3Д (1)	1	1	2	28,67	50,31
2	3Д (1)	2	1	1	19,24	28,05
3	3Д (1)	3	1	1	20,02	28,02
4	3Д (1)	4	2	2	28,67	50,31
5	3Д (1)	5	2	1	19,24	28,05
6	3Д (1)	6	2	1	20,02	28,02
7	3Д (1)	7	2	1	14,92	34,32
8	3Д (1)	8	3	2	28,67	50,31
9	3Д (1)	9	3	1	19,24	28,05
10	3Д (1)	10	3	1	20,02	28,02
11	3Д (1)	11	3	1	14,92	34,32
12	3Д (1)	12	4	2	28,67	50,31
13	3Д (1)	13	4	1	19,24	28,05
14	3Д (1)	14	4	1	20,02	28,02
15	3Д (1)	15	4	1	14,92	34,32
16	3Д (1)	16	5	2	28,67	50,31
17	3Д (1)	17	5	1	19,24	28,05
18	3Д (1)	18	5	1	20,02	28,02
19	3Д (1)	19	5	1	14,92	34,32
20	3Д (1)	20	6	2	28,67	50,31
21	3Д (1)	21	6	1	19,24	28,05
22	3Д (1)	22	6	1	20,02	28,02
23	3Д (1)	23	6	1	14,92	34,32
24	3Д (1)	24	7	2	28,67	50,31
25	3Д (1)	25	7	1	19,24	28,05
26	3Д (1)	26	7	1	20,02	28,02
27	3Д (1)	27	7	1	14,92	34,32
28	3Д (1)	28	8	2	28,67	50,31
29	3Д (1)	29	8	1	19,24	28,05
30	3Д (1)	30	8	1	20,02	28,02

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, кв. м	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м
31	3Д (1)	31	8	1	14,92	34,32
32	3Д (1)	32	9	2	28,67	50,31
33	3Д (1)	33	9	1	19,24	28,05
34	3Д (1)	34	9	1	20,02	28,02
35	3Д (1)	35	9	1	14,92	34,32
36	3Д (2)	36	1	1	22,71	41,66
37	3Д (2)	37	1	2	30,18	55,78
38	3Д (2)	38	2	1	18,09	38,68
39	3Д (2)	39	2	1	22,71	41,66
40	3Д (2)	40	2	2	30,18	55,78
41	3Д (2)	41	3	1	18,09	38,68
42	3Д (2)	42	3	1	22,71	41,66
43	3Д (2)	43	3	2	30,18	55,78
44	3Д (2)	44	4	1	18,09	38,68
45	3Д (2)	45	4	1	22,71	41,66
46	3Д (2)	46	4	2	30,18	55,78
47	3Д (2)	47	5	1	18,09	38,68
48	3Д (2)	48	5	1	22,71	41,66
49	3Д (2)	49	5	2	30,18	55,78
50	3Д (2)	50	6	1	18,09	38,68
51	3Д (2)	51	6	1	22,71	41,66
52	3Д (2)	52	6	2	30,18	55,78
53	3Д (2)	53	7	1	18,09	38,68
54	3Д (2)	54	7	1	22,71	41,66
55	3Д (2)	55	7	2	30,18	55,78
56	3Д (2)	56	8	1	18,09	38,68
57	3Д (2)	57	8	1	22,71	41,66
58	3Д (2)	58	8	2	30,18	55,78
59	3Д (2)	59	9	1	18,09	38,68
60	3Д (2)	60	9	1	22,71	41,66
61	3Д (2)	61	9	2	30,18	55,78
62	3Г (3)	62	1	2	29,69	55,73
63	3Г (3)	63	1	1	14,78	31,74
64	3Г (3)	65	1	1	25,35	61,45
65	3Г (3)	67	1	2	29,69	55,73
66	3Г (3)	80	4	2	29,69	55,73
67	3Г (3)	81	4	1	14,78	31,74
68	3Г (3)	82	4	2	33,31	62,91
69	3Г (3)	83	4	2	33,31	62,91
70	3Г (3)	84	4	1	14,78	31,74
71	3Г (3)	110	9	2	29,69	55,73
72	3Г (3)	111	9	1	14,78	31,74
73	3Г (3)	113	9	2	33,31	62,91
74	3Г (3)	114	9	1	14,78	31,74
75	3Г (3)	115	9	2	29,69	55,73

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, кв. м	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м
76	3А (6)	206	1	2	30,18	55,78
77	3А (6)	207	1	1	22,71	41,66
78	3А (6)	217	5	2	30,18	55,78
79	3А (6)	218	5	1	22,71	41,66
80	3А (6)	219	5	1	18,09	38,68
81	3А (6)	220	6	2	30,18	55,78
82	3А (6)	224	7	1	22,71	41,66
83	3А (6)	230	9	1	22,71	41,66
84	3А (7)	232	1	1	20,02	28,02
85	3А (7)	233	1	1	19,24	28,05
86	3А (7)	234	1	2	28,67	50,31
87	3А (7)	247	5	1	14,92	34,32
88	3А (7)	248	5	1	20,02	28,02
89	3А (7)	249	5	1	19,24	28,05
90	3А (7)	250	5	2	28,67	50,31
	Итого:				**2 049,34**	**3 725,65**

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Проектный номер объекта долевого строительства	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	не использовался	1 907 378	не использовался	1 907 378
2	не использовался	1 226 820	не использовался	1 223 600
3	не использовался	1 225 677	не использовался	1 222 460
4	не использовался	2 054 910	не использовался	2 049 641
5	не использовался	1 320 200	не использовался	1 316 980
6	не использовался	1 318 970	не использовался	1 315 753
7	не использовался	1 505 520	не использовался	1 501 848
8	не использовался	2 054 910	не использовался	2 049 641
9	не использовался	1 320 200	не использовался	1 316 980
10	не использовался	1 318 970	не использовался	1 315 753
11	не использовался	1 505 520	не использовался	1 501 848
12	не использовался	2 054 910	не использовался	2 049 641
13	не использовался	1 320 200	не использовался	1 316 980
14	не использовался	1 318 970	не использовался	1 315 753
15	не использовался	1 505 520	не использовался	1 501 848
16	не использовался	2 054 910	не использовался	2 049 641
17	не использовался	1 320 200	не использовался	1 316 980
18	не использовался	1 318 970	не использовался	1 315 753
19	не использовался	1 505 520	не использовался	1 501 848
20	не использовался	2 054 910	не использовался	2 049 641
21	не использовался	1 320 200	не использовался	1 316 980
22	не использовался	1 318 970	не использовался	1 315 753
23	не использовался	1 505 520	не использовался	1 501 848
24	не использовался	2 054 910	не использовался	2 049 641
25	не использовался	1 320 200	не использовался	1 316 980
26	не использовался	1 318 970	не использовался	1 315 753
27	не использовался	1 505 520	не использовался	1 501 848
28	не использовался	2 054 910	не использовался	2 049 641
29	не использовался	1 320 200	не использовался	1 316 980
30	не использовался	1 318 970	не использовался	1 315 753
31	не использовался	1 505 520	не использовался	1 501 848
32	не использовался	1 928 454	не использовался	1 923 185
33	не использовался	1 239 700	не использовался	1 236 480

Проектный номер объекта долевого строительства	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
34	не использовался	1 238 545	не использовался	1 235 328
35	не использовался	1 413 720	не использовался	1 410 048
36	не использовался	1 682 115	не использовался	1 677 700
37	не использовался	2 105 392	не использовался	2 105 392
38	не использовался	1 684 280	не использовался	1 680 172
39	не использовался	1 810 150	не использовался	1 805 735
40	не использовался	2 268 240	не использовался	2 262 424
41	не использовался	1 684 280	не использовался	1 680 172
42	не использовался	1 810 150	не использовался	1 805 735
43	не использовался	2 268 240	не использовался	2 262 424
44	не использовался	1 684 280	не использовался	1 680 172
45	не использовался	1 810 150	не использовался	1 805 735
46	не использовался	2 268 240	не использовался	2 262 424
47	не использовался	1 684 280	не использовался	1 680 172
48	не использовался	1 810 150	не использовался	1 805 735
49	не использовался	2 268 240	не использовался	2 262 424
50	не использовался	1 684 280	не использовался	1 680 172
51	не использовался	1 810 150	не использовался	1 805 735
52	не использовался	2 268 240	не использовался	2 262 424
53	не использовался	1 684 280	не использовался	1 680 172
54	не использовался	1 810 150	не использовался	1 805 735
55	не использовался	2 268 240	не использовался	2 262 424
56	не использовался	1 684 280	не использовался	1 680 172
57	не использовался	1 810 150	не использовался	1 805 735
58	не использовался	2 268 240	не использовался	2 262 424
59	не использовался	1 581 580	не использовался	1 577 472
60	не использовался	1 699 775	не использовался	1 695 360
61	не использовался	2 128 656	не использовался	2 122 840
62	не использовался	2 168 018	не использовался	2 168 018
63	не использовался	1 338 834	не использовался	1 335 320
65	не использовался	2 150 750	не использовался	2 150 750
67	не использовался	2 168 018	не использовался	2 168 018
80	не использовался	2 335 710	не использовался	2 329 721
81	не использовался	1 440 740	не использовался	1 437 226
82	не использовался	2 424 750	не использовался	2 418 125
83	не использовался	2 424 750	не использовался	2 418 125
84	не использовался	1 440 740	не использовался	1 437 226
110	не использовался	2 191 974	не использовался	2 185 985
111	не использовался	1 352 890	не использовался	1 349 376
113	не использовался	2 279 000	не использовался	2 279 000
114	не использовался	1 352 890	не использовался	1 349 376
115	не использовался	2 191 974	не использовался	2 185 985
206	не использовался	2 105 392	не использовался	2 105 392
207	не использовался	1 682 115	не использовался	1 677 700
217	не использовался	2 268 240	не использовался	2 262 424
218	не использовался	1 810 150	не использовался	1 805 735
219	не использовался	1 684 280	не использовался	1 680 172
220	не использовался	2 268 240	не использовался	2 262 424
224	не использовался	1 810 150	не использовался	1 805 735
230	не использовался	1 699 775	не использовался	1 695 360
232	не использовался	1 225 677	не использовался	1 222 460
233	не использовался	1 226 820	не использовался	1 223 600
234	не использовался	1 907 378	не использовался	1 907 378
247	не использовался	1 505 520	не использовался	1 501 848
248	не использовался	1 318 970	не использовался	1 315 753
249	не использовался	1 320 200	не использовался	1 316 980
250	не использовался	2 054 910	не использовался	2 049 641

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

Стоимости объектов оценки указаны без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствие с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

Для определения стоимости объектов оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Проект договора уступки права требования к договору № НГ-280214-ТЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014 года	н/д	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Договор участия в строительстве многоквартирного дома	№ НГ-280214-ТЮ от «28» февраля 2014г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Дополнительное соглашение к Договору № НГ-280214-ТЮ участия в строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014г.	№ 1 от 28.07.2016 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Дополнительное соглашение к Договору № НГ-280214-ТЮ участия в строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014г.	№ 2 от 11.11.2016 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Проектная декларация многоэтажной жилой застройки в микрорайоне №3 жилого района «Центральный», участок №16 г. Нягани	б/н от «23» мая 2008г.	Копия (Находится в архиве оценщика)
Изменения к Проектной декларации от «23» мая 2008г.	б/н от «21» сентября 2016 года	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объектов оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), 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 об объектах оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объектов оценки.

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников[1], использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные об объектах оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива (выполняются для каждого актива, являющегося объектом оценки).

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

использовали бы данный актив отдельно.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация,

генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объектов оценки:

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

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественные права из договора уступки прав требования к договору участия в долевом строительстве № НГ-280214-ТЮ от 28.02.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 90 единиц общей площадью (без учёта площадей лоджий и балконов) 3 725,65 (Три тысячи семьсот двадцать пять целых шестьдесят пять сотых) кв.м., расположенные в 9-ти этажном многоквартирном жилом доме, состоящем из 7-ми подъездов, с почтовым номером 16, корпус 3, строящемся на земельном участке общей площадью 14 795 кв.м. с кадастровым номером 86:13:0201003:0133 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, микрорайон 3, участок 16.

Объекты оценки планируются к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный».

Стороны договора уступки прав требования к договору участия в долевом строительстве:

- застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 3»;
- участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный».

Объекты долевого строительства по договору - квартиры в количестве 90 единиц общей площадью (без учёта площадей лоджий и балконов) 3 725,65 (Три тысячи семьсот двадцать пять целых шестьдесят пять сотых) кв.м., расположенные в 9-ти этажном многоквартирном жилом доме, состоящем из 7-ми подъездов, с почтовым номером 16, корпус 3, строящемся на земельном участке общей площадью 14 795 кв.м. с кадастровым номером 86:13:0201003:0133 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, микрорайон 3, участок 16.

Состав объектов долевого строительства представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Состав объектов долевого строительства

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, кв. м	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м
1	3Д (1)	1	1	2	28,67	50,31
2	3Д (1)	2	1	1	19,24	28,05

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, кв. м	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м
3	3Д (1)	3	1	1	20,02	28,02
4	3Д (1)	4	2	2	28,67	50,31
5	3Д (1)	5	2	1	19,24	28,05
6	3Д (1)	6	2	1	20,02	28,02
7	3Д (1)	7	2	1	14,92	34,32
8	3Д (1)	8	3	2	28,67	50,31
9	3Д (1)	9	3	1	19,24	28,05
10	3Д (1)	10	3	1	20,02	28,02
11	3Д (1)	11	3	1	14,92	34,32
12	3Д (1)	12	4	2	28,67	50,31
13	3Д (1)	13	4	1	19,24	28,05
14	3Д (1)	14	4	1	20,02	28,02
15	3Д (1)	15	4	1	14,92	34,32
16	3Д (1)	16	5	2	28,67	50,31
17	3Д (1)	17	5	1	19,24	28,05
18	3Д (1)	18	5	1	20,02	28,02
19	3Д (1)	19	5	1	14,92	34,32
20	3Д (1)	20	6	2	28,67	50,31
21	3Д (1)	21	6	1	19,24	28,05
22	3Д (1)	22	6	1	20,02	28,02
23	3Д (1)	23	6	1	14,92	34,32
24	3Д (1)	24	7	2	28,67	50,31
25	3Д (1)	25	7	1	19,24	28,05
26	3Д (1)	26	7	1	20,02	28,02
27	3Д (1)	27	7	1	14,92	34,32
28	3Д (1)	28	8	2	28,67	50,31
29	3Д (1)	29	8	1	19,24	28,05
30	3Д (1)	30	8	1	20,02	28,02
31	3Д (1)	31	8	1	14,92	34,32
32	3Д (1)	32	9	2	28,67	50,31
33	3Д (1)	33	9	1	19,24	28,05
34	3Д (1)	34	9	1	20,02	28,02
35	3Д (1)	35	9	1	14,92	34,32
36	3Д (2)	36	1	1	22,71	41,66
37	3Д (2)	37	1	2	30,18	55,78
38	3Д (2)	38	2	1	18,09	38,68
39	3Д (2)	39	2	1	22,71	41,66
40	3Д (2)	40	2	2	30,18	55,78
41	3Д (2)	41	3	1	18,09	38,68
42	3Д (2)	42	3	1	22,71	41,66
43	3Д (2)	43	3	2	30,18	55,78
44	3Д (2)	44	4	1	18,09	38,68
45	3Д (2)	45	4	1	22,71	41,66
46	3Д (2)	46	4	2	30,18	55,78
47	3Д (2)	47	5	1	18,09	38,68

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, кв. м	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м
48	3Д (2)	48	5	1	22,71	41,66
49	3Д (2)	49	5	2	30,18	55,78
50	3Д (2)	50	6	1	18,09	38,68
51	3Д (2)	51	6	1	22,71	41,66
52	3Д (2)	52	6	2	30,18	55,78
53	3Д (2)	53	7	1	18,09	38,68
54	3Д (2)	54	7	1	22,71	41,66
55	3Д (2)	55	7	2	30,18	55,78
56	3Д (2)	56	8	1	18,09	38,68
57	3Д (2)	57	8	1	22,71	41,66
58	3Д (2)	58	8	2	30,18	55,78
59	3Д (2)	59	9	1	18,09	38,68
60	3Д (2)	60	9	1	22,71	41,66
61	3Д (2)	61	9	2	30,18	55,78
62	3Г (3)	62	1	2	29,69	55,73
63	3Г (3)	63	1	1	14,78	31,74
64	3Г (3)	65	1	1	25,35	61,45
65	3Г (3)	67	1	2	29,69	55,73
66	3Г (3)	80	4	2	29,69	55,73
67	3Г (3)	81	4	1	14,78	31,74
68	3Г (3)	82	4	2	33,31	62,91
69	3Г (3)	83	4	2	33,31	62,91
70	3Г (3)	84	4	1	14,78	31,74
71	3Г (3)	110	9	2	29,69	55,73
72	3Г (3)	111	9	1	14,78	31,74
73	3Г (3)	113	9	2	33,31	62,91
74	3Г (3)	114	9	1	14,78	31,74
75	3Г (3)	115	9	2	29,69	55,73
76	3А (6)	206	1	2	30,18	55,78
77	3А (6)	207	1	1	22,71	41,66
78	3А (6)	217	5	2	30,18	55,78
79	3А (6)	218	5	1	22,71	41,66
80	3А (6)	219	5	1	18,09	38,68
81	3А (6)	220	6	2	30,18	55,78
82	3А (6)	224	7	1	22,71	41,66
83	3А (6)	230	9	1	22,71	41,66
84	3А (7)	232	1	1	20,02	28,02
85	3А (7)	233	1	1	19,24	28,05
86	3А (7)	234	1	2	28,67	50,31
87	3А (7)	247	5	1	14,92	34,32
88	3А (7)	248	5	1	20,02	28,02
89	3А (7)	249	5	1	19,24	28,05
90	3А (7)	250	5	2	28,67	50,31
	Итого:				**2 049,34**	**3 725,65**

Источник. 1. Дополнительное соглашение № 2 к Договору № НГ-280214-ТЮ участия в строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014г.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, подлежат передаче участнику долевого строительства не позднее IV квартала 2017 г.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

Объекты оценки планируеются к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Обременения, связанные с объектами оценки.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

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

При этом в качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1.

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 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 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.

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 объектов оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с 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 объектов оценки не включались.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик 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 объектов;
- физические характеристики объектов, в части физических свойств и состояния объектов 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. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Разрешенный вид использования
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	квартира

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

2. Местоположение объектов.

Местоположение для объектов оценки, соответствует местоположению объектов недвижимости, права на которые оцениваются. При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости, права на который оцениваются (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах региона;
- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр и другие наиболее престижные зоны, находящиеся в других районах города – ТЗ №1; центры административных районов города, а также территории бизнес центров и крупных торговых центров – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями), в том числе современные жилые кварталы – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, в том числе микрорайоны застройки до 90-х годов – ТЗ №4; окраины городов, промзоны и другие менее престижные районы города – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.

Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 4. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено на фрагменте карты (рис. 1).

Таблица 4.

Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Адрес объекта недвижимости, права на который оцениваются
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, микрорайон 3, участок 16

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

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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости	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 разделе 1.7 настоящего отчета	ТЗ № 3	ТЗ № 3	57,120	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.
2. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.
3. https://maps.yandex.ru/

3. Физические характеристики объектов, в части физических свойств и состояния объектов и иных физических характеристик.

Физические характеристики объектов оценки соответствуют физическим характеристикам объектов недвижимости, права на которые оцениваются.

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

- характеристики класса качества дома (табл. 6);
- 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 ремонта, косметический, экономический, комфортный, элитный).

Таблица 6.

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.
2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:	
Сталинки (полногабаритные квартиры)	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.
Хрущёвки	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.
Брежневки	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют
Гостинки (малосемейки)	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е г.г. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
Стандартная (современная, типовая) планировка	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.
Улучшенная планировка	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:	
Современное жилье эконом класса	Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.

Наименование класса	Базовые объекты группы
Современное жилье комфорт-класса	Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.
4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:	
Современное жилье бизнес класса	Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».
Современное элитное жилье	Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных -от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.
Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)	Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и манными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.
Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле	Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости	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
1	массовое современное жилье комфорт-класса	стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный
2	массовое современное жилье комфорт-класса	стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
3	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
4	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	2/9 (промежуточный)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный
5	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	2/9 (промежуточный)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
6	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	2/9 (промежуточный)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
7	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	2/9 (промежуточный)	1	34,32	36,72	свежий ремонт	экономичный
8	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	3/9 (промежуточный)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный
9	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	3/9 (промежуточный)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
10	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	3/9 (промежуточный)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
11	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	3/9 (промежуточный)	1	34,32	36,72	свежий ремонт	экономичный
12	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	4/9 (промежуточный)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный
13	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	4/9 (промежуточный)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
14	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	4/9 (промежуточный)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
15	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	4/9 (промежуточный)	1	34,32	36,72	свежий ремонт	экономичный
16	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный
17	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
18	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
19	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	1	34,32	36,72	свежий ремонт	экономичный

Номер объекта недвижимости	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
20	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	6/9 (промежуточный)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный
21	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	6/9 (промежуточный)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
22	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	6/9 (промежуточный)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
23	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	6/9 (промежуточный)	1	34,32	36,72	свежий ремонт	экономичный
24	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	7/9 (промежуточный)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный
25	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	7/9 (промежуточный)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
26	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	7/9 (промежуточный)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
27	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	7/9 (промежуточный)	1	34,32	36,72	свежий ремонт	экономичный
28	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	8/9 (промежуточный)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный
29	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	8/9 (промежуточный)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
30	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	8/9 (промежуточный)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
31	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	8/9 (промежуточный)	1	34,32	36,72	свежий ремонт	экономичный
32	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	9/9 (последний)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный
33	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	9/9 (последний)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
34	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	9/9 (последний)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
35	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	9/9 (последний)	1	34,32	36,72	свежий ремонт	экономичный
36	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
37	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	2	55,78	58,16	свежий ремонт	экономичный
38	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	2/9 (промежуточный)	1	38,68	41,08	свежий ремонт	экономичный
39	массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	2/9 (промежуточный)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный

Номер объекта недвижимости	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
	комфорт-класса								
40	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	2/9 (промежуточный)	2	55,78	58,16	свежий ремонт	экономичный
41	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	3/9 (промежуточный)	1	38,68	41,08	свежий ремонт	экономичный
42	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	3/9 (промежуточный)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
43	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	3/9 (промежуточный)	2	55,78	58,16	свежий ремонт	экономичный
44	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	4/9 (промежуточный)	1	38,68	41,08	свежий ремонт	экономичный
45	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	4/9 (промежуточный)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
46	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	4/9 (промежуточный)	2	55,78	58,16	свежий ремонт	экономичный
47	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	1	38,68	41,08	свежий ремонт	экономичный
48	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
49	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	2	55,78	58,16	свежий ремонт	экономичный
50	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	6/9 (промежуточный)	1	38,68	41,08	свежий ремонт	экономичный
51	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	6/9 (промежуточный)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
52	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	6/9 (промежуточный)	2	55,78	58,16	свежий ремонт	экономичный
53	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	7/9 (промежуточный)	1	38,68	41,08	свежий ремонт	экономичный
54	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	7/9 (промежуточный)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
55	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	7/9 (промежуточный)	2	55,78	58,16	свежий ремонт	экономичный
56	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	8/9 (промежуточный)	1	38,68	41,08	свежий ремонт	экономичный
57	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	8/9 (промежуточный)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
58	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	8/9 (промежуточный)	2	55,78	58,16	свежий ремонт	экономичный

Номер объекта недвижимости	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
59	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	9/9 (последний)	1	38,68	41,08	свежий ремонт	экономичный
60	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	9/9 (последний)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
61	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	9/9 (последний)	2	55,78	58,16	свежий ремонт	экономичный
62	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	2	55,73	59,89	свежий ремонт	экономичный
63	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	1	31,74	35,14	свежий ремонт	экономичный
65	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	1	61,45	61,45	свежий ремонт	экономичный
67	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	2	55,73	59,89	свежий ремонт	экономичный
80	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	4/9 (промежуточный)	2	55,73	59,89	свежий ремонт	экономичный
81	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	4/9 (промежуточный)	1	31,74	35,14	свежий ремонт	экономичный
82	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	4/9 (промежуточный)	2	62,91	66,25	свежий ремонт	экономичный
83	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	4/9 (промежуточный)	2	62,91	66,25	свежий ремонт	экономичный
84	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	4/9 (промежуточный)	1	31,74	35,14	свежий ремонт	экономичный
110	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	9/9 (последний)	2	55,73	59,89	свежий ремонт	экономичный
111	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	9/9 (последний)	1	31,74	35,14	свежий ремонт	экономичный
113	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	9/9 (последний)	2	62,91	66,25	свежий ремонт	экономичный
114	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	9/9 (последний)	1	31,74	35,14	свежий ремонт	экономичный
115	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	9/9 (последний)	2	55,73	59,89	свежий ремонт	экономичный
206	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	2	55,78	58,16	свежий ремонт	экономичный
207	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
217	массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	2	55,78	58,16	свежий ремонт	экономичный

Номер объекта недвижимости	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
218	комфорт-класса массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
219	комфорт-класса массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	1	38,68	41,08	свежий ремонт	экономичный
220	комфорт-класса массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	6/9 (промежуточный)	2	55,78	58,16	свежий ремонт	экономичный
224	комфорт-класса массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	7/9 (промежуточный)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
230	комфорт-класса массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	9/9 (последний)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
232	комфорт-класса массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
233	комфорт-класса массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
234	комфорт-класса массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный
247	комфорт-класса массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	1	34,32	36,72	свежий ремонт	экономичный
248	комфорт-класса массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
249	комфорт-класса массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
250	комфорт-класса массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный

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

Внешний вид площадки строительства жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлен на фото 1 – 4.

Фото 1. Внешний вид строящегося жилого дома

Фото 2. Внешний вид строящегося жилого дома

Фото 3. Внешний вид строящегося жилого дома

Фото 4. Внешний вид строящегося жилого дома

Осмотр объектов оценки проведён по состоянию на 07 сентября 2017 г.

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. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, а так же видовых характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются (табл. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые 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 разделе 1.6 настоящего отчета	остановка удалена	есть	стихийная парковка	отсутствуют

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

По состоянию на дату проведения 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 сдачи в аренду или перепродажи.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объектам оценки

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определение исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых 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 по итогам 2 квартала 2017 г.

Общая картина социально-экономического развития РФ

Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может

составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2кв2017 г. Около нулевое сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

Производственная активность

Динамика производственной активности во 2 кв. 2017 г. свидетельствует об ускорении восстановительного роста экономики по сравнению с 1 кв. 2017 г., несмотря на некоторое замедление в июне относительно темпов роста мая.

Увеличение спроса на энергоносители на внутреннем рынке, а также необходимость заполнения хранилищ после увеличенного отбора в минувшие аномально холодные месяцы обусловили существенный рост добычи природного газа (+25,2% г/г) и поддержали высокие темпы роста добычи полезных ископаемых в целом (+5,2% г/г). Добыча нефти показала рост на 2,0% г/г, двигаясь в сторону стабилизации ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК.

На фоне относительной нормализации температурного режима на территории России замедлился прирост обеспечения электрической энергией, газом и паром (+0,6% г/г), что лишь отчасти скорректировало резко-положительную динамику прошлых месяцев, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается уверенный рост (+3,8% г/г). В водоснабжении, водоотведении и утилизации отходов, несмотря на противоречивую динамику последних месяцев (-0,3% г/г в июне), заметны восстановительные тенденции, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается незначительный рост (+1,0% г/г).

Вместе с тем в июле средняя температура на территории России вновь установилась ниже уровней, характерных для этого месяца. В то же время сам абсолютный уровень температуры (в среднем около 18°С) не потребовал массового возобновления подачи тепла в жилые дома и объекты социальной сферы с одной стороны и массового использования кондиционеров с другой.

Темп роста потребления электроэнергии, по данным Системного оператора единой энергетической системы, в июле составил 1,4% г/г, с коррекцией на календарный, сезонный и погодный фактор – рост составил около 1% г/г (что в том числе связано с эффектом высокой базы прошлого года).

Обрабатывающая промышленность по итогам июня продемонстрировала рост на 2,9% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов спад на 0,5% м/м после крайне высокого роста в предыдущем месяце.

Основными драйверами роста выступили: машиностроение (+18,1% г/г), химический комплекс (+6,1% г/г) и производство кокса и нефтепродуктов (+3,1% г/г).

Основной вклад в рост машиностроительного комплекса внесло производство прочих транспортных средств и оборудования (+29,9% г/г), что, как и в прошлые периоды, связано со стимулирующими мерами государственной поддержки отечественных вагоностроителей и, как следствие, увеличением производства пассажирских (+20,2% г/г) и грузовых вагонов (рост 2,3 р.).

Так же сохраняются двухзначные темпы роста автотранспортных средств (+13,7% г/г) на фоне увеличения производства легковых автомобилей (+16,9% г/г), грузовых автотранспортных средств (+9,4% г/г) и автобусов (+32,1% г/г). Чрезвычайно высокими темпами продолжает увеличиваться производство компьютеров и электронных изделий (компьютеры рост в 2,3 р.), полупроводниковые приборы (+44,1% г/г) и коммуникационная аппаратура (+51,0% г/г)), что вместе с ростом производства потребительских товаров длительного пользования (холодильников на 8,5% г/г, стиральных машин на 23,4% г/г и газовых плит на 9,1% г/г) свидетельствует о восстановительных процессах в потребительском спросе. Традиционно положительная динамика химического комплекса определялась востребованностью и конкурентоспособностью отечественной продукции, а именно, минеральных и химических удобрений (+16,9% г/г) и аммиака (+10,7% г/г). Основной вклад в прирост производства кокса и нефтепродуктов внесли товарные группы, имеющие сравнительно небольшой удельный вес: нефтяной кокс (+16,7% г/г), судовое топливо (+10,3% г/г) и газообразные углеводороды, кроме природного газа (+8,0% г/г).

Металлургический комплекс (-2,3% г/г) продолжил оказывать сдерживающее влияние на темпы роста, с начала года переживая сокращение производства. Металлургическое производство сократилось на 3,5% г/г в результате снижения производства готового проката (-4,8% г/г), нелегированной стали (-5,1% г/г) и чугуна (-2,2% г/г). При этом стоит отметить двузначные темпы роста в производстве нержавеющей стали (+24,4% г/г) и труб для нефте- и газопроводов (+36,8% г/г). В июне негативный вклад в динамику обрабатывающих производств внесла также пищевая промышленность, в которой, несмотря на рост производства пищевых продуктов (+2,5% г/г), негативные тенденции в производстве напитков (-10,7% г/г) и табачных изделий (-18,4% г/г) обусловили общий спад производства в комплексе на 2,5% г/г.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г (сезонно очищенный темп прироста равен 0,4% м/м).

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2017 года рост ВВП составил 2,9% г/г, сезонно очищенный показатель оценивается в 0,3% м/м. Наибольший вклад в прирост ВВП внесли добыча полезных ископаемых (0,6 п.п.), обрабатывающие производства (0,5 п.п.) и транспортный комплекс (0,4 п.п.). В истекшем месяце повысилась роль строительства, а также усилилось положительное влияние оптовой и розничной торговли (вклад в прирост ВВП составил 0,3 п.п. и 0,7 п.п., соответственно).

Темп роста ВВП во втором квартале 2017 года оценивается в 2,7% г/г. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в прирост ВВП за период составил 1,4 п.п. Рост грузооборота транспорта опережал в течение всего периода динамику ВВП и обеспечил 0,4 п.п. прироста ВВП.

Положительная динамика строительства и оборота розничной и оптовой торговли в мае-июне 2017 года добавила соответственно 0,1 п.п. и 0,5 п.п. в прирост ВВП. В целом за первое полугодие ВВП возрос, по оценке, на 1,7% г/г.

Потребительский спрос

Рост потребительского спроса на непродовольственные товары по-прежнему происходит, в том числе за счет приобретения населением товаров длительного пользования: продажи легковых автомобилей второй месяц демонстрируют двузначные темпы роста: в июне +15,0% г/г после +14,7% г/г в мае.

Рост объема платных услуг населению в мае был пересмотрен в сторону увеличения до 1,2% г/г (нулевая динамика по первоначальной оценке). В июне – снижение на 1,0% г/г. Несмотря на волатильность показателя в течение первого полугодия, объем платных услуг, предоставленных населению в январе-июне 2017 г., сохранился на уровне первого полугодия прошлого года.

Индикатор потребительской активности «спрос-запрос», построенный на основе данных о частоте соответствующих интернет - запросов, очищенный от сезонного и календарного факторов (подробнее о специфике расчета агрегированного показателя «спрос-запрос» и о его составляющих см. в Картине экономике за май 2017 года), продемонстрировал некоторое снижение потребительской активности в июне после достижения пикового значения в мае. При этом снижение было обусловлено сокращением поисковых запросов на услуги, в то время как число интернет запросов на товары осталось практически на уровне мая. Вместе с тем, по предварительным данным июля (статистика запросов за 19 дней) индекс «спрос-запрос» достиг очередного максимума с начала 2014 года (107,1 пункта), что свидетельствует о продолжающейся тенденции постепенного восстановления потребительского спроса.

Фактором, способствующим росту потребительского спроса, являются восстановительные процессы в кредитовании населения. По данным Банка России в первом полугодии 2017 года кредиты физическим лицам выросли на 3,8% г/г до 11,2 трлн. рублей. При этом помимо устойчиво растущего ипотечного кредитования в последние месяцы отмечается умеренный рост портфеля других потребительских ссуд.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях близких к дефициту. Динамика заработной платы работников организации стабильно находится в зоне роста. По уточненным данным, в мае реальная заработная плата увеличилась на 2,8% г/г (номинальный рост – 7,0% г/г), в июне, по предварительным данным - ускорение до 2,9% г/г (номинальный рост – 7,4% г/г). За первое полугодие текущего года реальная заработная плата выросла на 2,7% г/г (номинальный рост за тот же период – 7,2% г/г) и служит одним из существенных факторов восстановления потребительской активности.

Безработица продолжает находиться на исторически минимальных уровнях. Изменение уровня безработицы, скорректированного на сезонность, в июне в пределах статистической погрешности: значение показателя, как и по уточненным данным за май, составило 5,3% SA от численности рабочей силы. При этом численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Продолжились положительные тенденции в годовой динамике реальных располагаемых доходов, которые в июне не продемонстрировали сокращения, сохранившись на уровне июня прошлого года. За 6 месяцев доходы в отрицательной зоне – снижение на 1,4% г/г. Реальные располагаемые доходы с исключением доходов от продажи валюты и продажи недвижимости на вторичном рынке, по оценке Минэкономразвития, в мае продолжили рост с ускорением его темпов (+1,0% г/г после +0,4% г/г в мае), за первое полугодие оцениваемый Минэкономразвития России показатель показал околонулевую динамику (снижение на 0,1% г/г).

Инвестиционный спрос

В июне наблюдается ускорение роста инвестиций в основной капитал: динамика строительства ускорилась до 5,3% г/г, 0,4% м/м SA, производство инвестиционных товаров выросло на 6,7% г/г (0,3% м/м SA), импорт инвестиционных товаров расчет двухзначными темпами (42,2% г/г, 7,2% м/м SA по итогам мая).

На фоне роста импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья (с искл. судов и летательных аппаратов) на 32,5% г/г, в июне ожидается сохранение тенденции роста импорта инвестиционных товаров. По оценке, темп роста инвестиций в основной капитал во 2кв. 2017 может составить 5-6% г/г.

Четвертый месяц подряд увеличивается производство инвестиционных товаров: в мае прирост составил 6,7% г/г, с устранением сезонности 0,3% м/м. Основной положительный вклад обеспечивается двухзначным ростом (шестой месяц подряд) производства цемента, извести и гипса, ускорившимся в июне до 71,1% г/г, ростом производства строительных металлических конструкций и изделий на 16,0% г/г, и резким ускорением роста производства машин специального назначения до 75,2% г/г. Негативное влияние на динамику производства инвестиционных товаров продолжает оказывать (четвертый месяц подряд) сокращение производства оборудования общего назначения (-41,7% г/г в июне). По итогам II квартала рост производства инвестиционных товаров ускорился до 5,6% г/г. В первом полугодии прирост составил 3,5% г/г.

В июне рост объема работ по виду деятельности «Строительство» ускорился до 5,3% г/г (после 3,8% г/г в мае), с устранением сезонности прирост составил 0,4% м/м, что подтверждает разворот тренда и восстановление строительного сектора. Продолжается восстановление объема ввода жилья (0,3% м/м с устранением сезонности, -6,6% г/г), однако уровень ввода по итогам полугодия по-прежнему значительно ниже соответствующего периода 2016 года (-11,3% г/г).

Таким образом, можно сделать вывод об усилении инвестиционного спроса в июне.

Платежный баланс

Во 2кв. 2017 г. сальдо счета текущих операций перешло в отрицательную область, составив -0,3 млрд. долл. США (во 2 кв. 2016 г. 2,0 млрд. долл. США, в 1 кв. 2017 г. 23,3 млрд. долл. США).

Сокращение текущего счета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года произошло, несмотря на рост экспорта товаров на 22,9% г/г, а экспорта услуг – на 12,3% г/г.

Значительный рост экспорта товаров был обусловлен ростом как нефтегазового экспорта (на 23,1% г/г), так и ненефтегазового экспорта (на 22,6% г/г).

При этом как для первой, так и для второй товарной группы такой рост был вызван в большей степени увеличением цен. Цена на нефть марки «Юралс» в 2кв2017 г. была на 11,7% выше, чем в соответствующем периоде предыдущего года. Среднеконтрактная цена на природный газ (по данным ФТС) в апреле-мае выросла на 18,3% г/г, на каменный уголь - на 52,4% г/г, на черные металлы – на 44,1% г/г, на листовой прокат – на 54,8% г/г, на медь – на 19,4% г/г, на алюминий – на 28,2% г/г.

При этом объем поставок нефти за рубеж в апреле-мае снизился на 1,9% г/г, черных металлов – на 8,4% г/г, алюминия – на 0,9% г/г. Экспорт меди в реальном выражении вырос незначительно – на 1,4% г/г. Среди минеральных ресурсов рост в реальном выражении наблюдался в экспорте газа (на 0,7% г/г, прежде всего в результате роста поставок газа в Европу), и угля (на 22,6% г/г, прежде всего за счет роста поставок в Китай).

Таким образом, по нашим оценкам, бурный рост ненефтегазового сырьевого экспорта вряд ли может носить долгосрочно устойчивый характер главным образом в силу завершения восстановительных ценовых процессов на сырьевых рынках с одной стороны.

В части несырьевого экспорта продолжает уверенно расти объем вывозимой продукции химического комплекса (на 17,1% г/г в апреле-мае), а также экспорта продовольственных товаров и сырья для их производства (на 17,8% г/г в апреле-мае). Однако доля двух указанных групп товаров в стоимостном объеме экспорта по-прежнему находится в диапазоне 10-13%, и, соответственно, оказывает ограниченную поддержку совокупным темпам роста.

В этих условиях сокращение текущего счета было обусловлено опережающим ростом импорта товаров и услуг. Под воздействием происходившего в 1П. 2017 г. укрепления рубля и восстановления внутреннего спроса рост импорта товаров ускорился во 2кв2017 г. до 28,5% г/г (после 17,5% г/г в 1кв2017 г.). При этом в условиях более быстрого восстановления внутреннего инвестиционного спроса по сравнению с потребительским, наиболее высокими темпами рос импорт продукции инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья (34,5% г/г после 29,8% г/г).

Рост импорта услуг, напротив, несколько замедлился (до 14,5% г/г во 2кв2017 г. после 15,1% г/г кварталом ранее), однако находится в устойчивой положительной области. Кроме того, импорт услуг по статье поездки, наиболее чувствительный к указанным выше факторам (спросу и обменному курсу), продолжает расти двузначными темпами и ускоряться (с 21,5% г/г в 1 кв. 2017 г. до 28,7% г/г во 2 кв. 2017 г.).

Бурный рост импорта привел к существенному ухудшению ненефтегазового дефицита текущего счета, который достиг -40,5 млрд. долл. США во 2 кв.2017 г. (с учетом коррекции на сезонность) после -32,8 млрд. долл. США кварталом ранее и - 29,7 млрд. долл. США в среднем за квартал в 2016 году.

Возможность накопления резервов в условиях слабо отрицательного сальдо текущего счета без существенного давления на курс рубля была обеспечена нетто-притоком капитала по финансовому счету (который полностью компенсировал отток 1 кв. 2017 года). Так, во 2 кв. 2017 г. объем покупок валюты Минфином России составил 2,2 млрд. долл. США (после 3,0 млрд. долл. США за 1 кв. 2017 г.), задолженность кредитных организаций перед Банком России по операциям РЕПО в иностранной валюте сократилась во 2 кв. 2017 г. на 2,4 млрд. долл. США (за 1 кв. 2017 г. на 6,5 млрд. долл. США).

Основным драйвером притока во 2 кв. 2017 г. (как и в 1 кв. 2017 г.) был интерес иностранных инвесторов к государственным ценным бумагам: нетто-приток капитала в государственные ценные бумаги во 2 кв. 2017 г. составил 3,2 млрд. долл. США (с учетом погашений) после 4,4 млрд. долл. США в 1 кв. 2017 года. Компании реального сектора также остались второй квартал подряд нетто-получателями иностранного капитала (здесь основной компонентной притока стали прямые иностранные инвестиции).

По банковскому сектору, как и в 1 кв. 2017 г., наблюдался нетто-отток капитала. При этом устойчивой компонентой оттока по-прежнему, остается погашение банками внешнего долга.

Детализированные данные за 1 кв. 2017 г. показывают снижение на 4,2 млрд. долл. США обязательств банковского сектора (по статьям «ссуды и депозиты» и «прочие обязательства», из них – погашение внешнего долга на 0,8 млрд. долл.). За 2 кв. 2017 г. детализированная разбивка пока недоступна, но сокращение обязательств банковского сектора было еще более масштабным, чем в 1 кв. 2017 г. (-11,7 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. после - 3,9 млрд. долл. США кварталом ранее).

Одновременно отток капитала по банковскому сектору в форме увеличения иностранных активов, наблюдавшийся в 1 кв. 2017 г., сменился во 2 кв. 2017 г. снижением иностранных активов, что, вероятно, по крайней мере отчасти обусловлено сокращением нетто-поступлений по текущему счету.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

Источник: 1. http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5/20170728.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5

По итогам 2 квартала 2017 года восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

2. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за I квартал 2017 г.

По итогам января-марта 2017 года Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (далее – автономный округ, Югра) по отношению к соответствующему периоду 2016 года достиг следующих результатов:

увеличение объема промышленного производства на 22,2 млрд. рублей;

увеличение объема инвестиций в основной капитал на 28,9 млрд. рублей.

зарегистрированная численность безработных по состоянию на 1 апреля 2017 года – 5,3 тыс. человек, на каждого незанятого трудовой деятельностью приходится 2 заявленные работодателями вакансии;

среднедушевые денежные доходы населения обеспечили 2,7 прожиточных минимума в среднем на душу населения (см. табл. 11).

Таблица 11

Динамика социально-экономического развития

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь-март			
	2016	2017	2016	2017
Индекс физического объема промышленного производства	98,8	102,3	103,8	99,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,8	100,7	105,1	105,4
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал	98,8	102,3	104,8	108,0
Ввод в действие жилых домов	83,6	84,2	89,6	86,5
Среднедушевые доходы населения, рублей	26 507,2	x	41 078,0	40 268,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения	96,3	99,9	91,4	92,8
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в рублях	34 000,0	36 664,0	59 150,7	60 360,0
Реальная заработная плата	99,4	102,4	96,7	94,5
Индекс физического объема оборота розничной торговли	95,0	98,2	92,7	94,0
Индекс физического объема платных услуг населению	98,8	99,7	97,5	103,6
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года)	102,1	101,0	103,0	101,2
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	3 227,3	4 220,6[1]	353,8	535,9
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	x	x	11,0	12,7
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению	1,4	1,2	0,61	0,58

предварительные данные.

Источник: 1. http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda

Реальный сектор экономики

Промышленное производство

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности представлены в таблице 12.

Таблица 12

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в процентах к соответствующему периоду предыдущего года

Виды деятельности	Январь-март	
	2016	2017
Индекс производства, в том числе:	103,8	99,9
Добыча полезных ископаемых	103,7	100,2
Обрабатывающие производства, из них:	98,6	95,4
производство металлургическое	x	3,2 раза
производство кожи и изделий из кожи	x	138,0
производство резиновых и пластмассовых изделий	x	104,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	x	103,7
производство пищевых продуктов, включая напитки	x	96,0
производство нефтепродуктов	x	95,5
обработка древесины, производство изделий из дерева	x	81,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	111,1	98,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	115,6

x – данные отсутствуют в связи с переходом на новые версии общероссийских классификаторов: ОКВЭД 2 и ОКПД 2.

Источник: 1. http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda

Развитие промышленного комплекса Югры в большей степени определяется динамикой добычи нефти. Структура промышленного производства представлена в таблице 13.

Таблица 13

Структура промышленного производства (по полному кругу организаций)

Виды деятельности	Объем продукции, млн. рублей	Структура, %
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства, в том числе:	885 111,6	100,00
Добыча полезных ископаемых	695 664,7	78,60
Обрабатывающие производства, в том числе:	128 593,4	14,53
производство нефтепродуктов	113 888,7	12,87
ремонт и монтаж машин и оборудования	8 059,5	0,91
обработка древесины и производство изделий из дерева	1 373,5	0,16
производство пищевых продуктов	1 071,7	0,12
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	916,6	0,10
производство прочей неметаллической минеральной продукции	844,0	0,10
производство электрического оборудования	705,7	0,08
производство химических веществ и химических продуктов	664,8	0,08
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	395,7	0,04
производство резиновых и пластмассовых изделий	266,4	0,03
производство прочих транспортных средств и оборудования	198,8	0,02
прочие производства	208,0	0,02
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	56 263,5	6,36
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4 590,0	0,51

Источник: 1. http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda

За январь-март 2017 года в автономном округе добыто 57,62 млн. тонн нефти. С начала разработки нефтяных месторождений на территории автономного округа (с 1964 года) по состоянию на 1 апреля 2017 года накопленная добыча нефти – 11265,1 млн. тонн. Доля Югры в общероссийской добыче нефти – 42,3 %. Больший объем по добыче нефти принадлежит ПАО «НК «Роснефть», ОАО

[2] По информации Автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Научно- аналитический центр рационального недропользования им. В.И.Шпильмана»

«Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ». Эти 3 компании добывают 78,6 % от всей добычи нефти в автономном округе.

Объем эксплуатационного бурения за январь-март 2017 года – 3840,6 тыс. м (январь-март 2016 года – 3553,2 тыс. м). Лидер по объему эксплуатационного бурения – ПАО НК «Роснефть» – 1497,1 тыс. м (39,0 % от всего объема работ по округу).

В отчетном периоде 2017 года в эксплуатацию введено 950 новых добывающих скважин (январь-март 2016 года – 951). Основное их количество ввели 4 нефтяные компании: ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «НК «Роснефть», ПАО НК «ЛУКОЙЛ», ПАО «Газпром нефть» – 88,4 % от всего количества новых добывающих скважин, введенных в автономном округе.

Добыча газа природного и попутного составила 8,9 млрд. куб. м, что на 0,4 % меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Произведено 23,1 млрд. кВтч электроэнергии, что на 5,7 % меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Основную долю выработки электроэнергии обеспечивают Сургутская ГРЭС-1, Сургутская ГРЭС-2, Нижневартовская ГРЭС и Няганская ГРЭС, общей установленной мощностью 12,2 тыс. МВт. Установленная мощность электростанций промышленных предприятий, введенных в эксплуатацию на месторождениях нефтяных компаний, составляет 1,6 тыс. МВт. Наибольшая доля в структуре электропотребления приходится на промышленных потребителей – более 89,0 %.

Пара и горячей воды произведено 8,8 млн. Гкал, что на 0,6 % больше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Генерирующие мощности Югры с запасом перекрывают собственные потребности региона. Развивается «малая» энергетика, представленная газотурбинными и газопоршневыми электростанциями, которые обеспечивают электроэнергией и теплом предприятия нефтегазового комплекса.

В целях обеспечения надежного, качественного электроснабжения и подключения перспективных потребителей в соответствии с инвестиционными программами субъектов электроэнергетики в 2017 году запланировано проектирование и строительство электросетевых объектов в объеме 365,0 км линий электропередачи и 322,0 МВА трансформаторной мощности с общим объемом финансирования 3,0 млрд. рублей.

В структуре обрабатывающего сектора производства организации по производству нефтепродуктов занимают 88,6 %.

В Югре действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, которыми переработано 1,6 млн. тонн нефти, что на 0,7 % меньше соответствующего периода 2016 года (январь-март 2016 года – 1,6 млн. тонн).

Уровень использования попутного нефтяного газа увеличился по отношению к январю-марту 2016 года на 0,6 % до 96,4 %. Это связано с вводом в 2015 году новых объектов производственной инфраструктуры, способствующих повышению уровня рационального использования попутного нефтяного газа, а также реализация мероприятий нефтяными компаниями программ по рациональному использованию попутного нефтяного газа.

Переработано 9 газоперерабатывающими заводами 6,1 млрд. куб. м попутного нефтяного газа (январь-март 2016 года – 6,2 млрд. куб. м газа).

Основная доля (68,5 %) в общем объёме переработки попутного нефтяного газа приходится на УПГ ОАО «Сургутнефтегаз», ОАО «Нижневартовский ГПК», ОАО «Белозерный ГПК».

Переработка газового конденсата осуществляется на Сургутском заводе стабилизации газового конденсата (далее – ЗСГК), который остаётся лидером по объёму производства светлых нефтепродуктов. За январь-март 2017 года заводом переработано 2,4 млн. тонн газового конденсата (январь-март 2016 года – 2,5 млн. тонн газового конденсата). На заводе увеличилось производство пропан-бутана технического в 1,3 раза, дистиллята газового конденсата на 31,7 %, дизельного топлива на 2,6 %, сжиженного газа (пропан-бутана) на 1,8 %. Около 95,0 % автомобильного бензина, произведенного в автономном округе, приходится на Сургутский ЗСГК.

Динамика производства продукции, выпускаемой нефтегазоперерабатывающими организациями, представлена в таблице 14.

Таблица 14

Динамика производства продукции переработки нефти, газа и газового конденсата

Показатели	Ед. измерения	Январь-март		Темп, %
		2016	2017	
Сжиженный газ	тыс. тонн	538,6	623,0	115,7
Дизельное топливо	тыс. тонн	362,7	366,0	100,9
Сухой газ	млн. куб. м	5 515,3	5 432,9	98,5
ШФЛУ	тыс. тонн	1 524,7	1 334,5	87,5
Керосин авиационный	тыс. тонн	70,5	60,5	85,8
Бензин автомобильный	тыс. тонн	448,5	376,0	83,7

Источник: 1. http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda

В структуре обрабатывающего сектора организации лесопромышленного комплекса занимают 1,1 %.

Увеличилось производство плитной продукции:

плиты древесностружечной в 1,3 раза до 50,4 тыс. куб. м (январь-март 2016 года – 37,6 тыс. куб. м), при этом производство ламинированной древесностружечной плиты увеличилось в 1,8 раза до 48,4 тыс. куб. м (январь-март 2016 года – 26,6 тыс. куб. м);

ЛВЛ-бруса в 1,3 раза до 5,6 тыс. куб. м (январь-март 2016 года – 4,2 тыс. куб. м);

фанеры клееной в 4,8 раза до 358,6 куб. м (январь-март 2016 года – 76 куб. м).

Производство лесоматериалов хвойных пород увеличилось на 11,7 % и составило 412,7 тыс. пл. куб. м (январь-март 2016 года –369,5 тыс. пл. куб. м).

Крупным производителем лесопромышленной продукции является АО «Югорский лесопромышленный холдинг» (г. Ханты-Мансийск), включающее полный производственный цикл от освоения и восстановления лесов до выпуска высокотехнологичной продукции.

В структуре обрабатывающего сектора промышленности предприятия по выпуску пищевых продуктов занимают 0,8 %.

Увеличился выпуск полуфабрикатов мясных на 14,5 % до 658,6 тонн, пива на 4,3 % до 83,1 тыс. декалитров, молока на 3,0 % до 1,0 тыс. тонн, хлебобулочных изделий на 2,0 % до 17,3 тыс. тонн.

Крупным производителем мясной пищевой продукции остается ООО Мясокомбинат «Сургутский». Предприятие производит более 150 наименований продукции, отвечающей по своим качествам российским и международным стандартам.

Сельское хозяйство

В Югре произведено сельскохозяйственной продукции во всех категориях хозяйств на сумму 1,0 млрд. рублей или 105,4 % к соответствующему периоду 2016 года.

Увеличилось производство мяса (скот и птица на убой) в живом весе на 10,5 % до 4,4 тыс. тонн. При этом наибольшую долю в производстве мяса (72,7 %) от общего объема производства по автономному округу занимают фермерские хозяйства.

По состоянию на 1 апреля 2017 года в хозяйствах всех категорий увеличилось поголовье свиней.

Крупными производителями молочно-мясной продукции в Югре являются: ИП Башмаков В.А. «Богдашка» (Ханты-Мансийский район), ОАО «Агроника» (г. Урай), ООО СП «Белоярское» (г. Белоярский).

Строительство

Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-март 2017 года составило 49,1 млрд. рублей или 117,6 % к соответствующему периоду 2016 года. Введено 78,9 тыс. кв. м общей площади квартир, доля индивидуального жилищного строительства – 11,8 %.

В рейтинге регионов Российской Федерации (далее – РФ) автономный округ занимает 2 место по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и 3 место по количеству кредитов на тысячу человек населения3.

В целях улучшения жилищных условий продолжается формирование фонда арендного жилья. Построены 4 арендных дома в гг. Нефтеюганске, Сургуте, Ханты-Мансийске общей площадью 27,8 тыс. кв. м. Среднегодовая загрузка домов составляет до 98,0 %, наиболее востребованы студии, 1,2-комнатные квартиры.

В целях улучшения жилищных условий многодетных семей, исполнения Указа Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» для индивидуального жилищного строительства

[3] По информации Центробанка РФ и Росстата за январь-март 2017 года

безвозмездно предоставлено 40 земельных участков многодетным семьям, что составляет 74,0 % от общего числа земель безвозмездно переданных для индивидуального жилищного строительства.

Основной объем работ по виду деятельности «строительство» приходится на производственные объекты. По информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу за январь-март 2017 года введены в действие производственные мощности:

950 нефтяных добывающих скважин;

1 автозаправочная станция;

торговые предприятия на 0,8 тыс. кв. м торговой площади.

Дорожное хозяйство

На 1 января 2017 года протяженность автомобильных дорог общего пользования федерального, регионального, межмуниципального и местного значения на территории автономного округа составила 6876,1 км4, в том числе:

регионального значения – 2767,9 км;

федерального значения – 345,0 км.

Эксплуатировалось 346 мостов и путепроводов общей протяженностью 26,95 тыс. пог. м.

Протяженность зимних автомобильных дорог и ледовых переправ в зимний период 2016 года составила 2556,1 км.

В отчетном периоде производились работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту и содержанию автомобильных дорог, в том числе зимних.

Транспорт

В 2016 году продолжилось субсидирование пассажирских перевозок в соответствии с мероприятиями государственной программы «Развитие транспортной системы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2016-2020 годы». Это позволило сохранить оптимальную сеть социально значимых маршрутов, обеспечить транспортную доступность населения национальных посёлков и сельских поселений к объектам социальной инфраструктуры и снизить стоимость проезда в среднем:

на авиаперевозки на 50,0 %;

на межмуниципальные и пригородные перевозки автомобильным транспортом на 62,3 %.

в пригородном сообщении железнодорожным транспортом на 74,2 %;

на водном транспорте на 88,0 %.

Связь

Обеспеченность населения мобильной связью составляет более 200,0 %, это обусловлено внедрением новых видов услуг, привлекающих потребителей, увеличением числа пользователей, обладающих несколькими sim-картами.

Общее количество абонентов фиксированной связи составляет 414,3 тыс. номеров.

Охват жителей окружными теле- и радиопрограммами составляет 99,6 %. Работают 89 местных телерадиокомпаний, крупнейшими из которых являются Автономное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Окружная телерадиокомпания «Югра» и филиал Всероссийской государственной телерадиокомпании «Государственная телевизионная и радиовещательная компания «Югория».

На территории автономного округа транслируются первый и второй федеральные мультиплексы. Всего в целях развития цифрового эфирного телевидения построено 79 телевизионных станций стандарта DVB-T2 первого цифрового мультиплекса из 80 запланированных и 7 телевизионных передатчиков стандарта DVB-T2 второго цифрового мультиплекса. До полного завершения строительства сети первого мультиплекса ФГУП «РТРС» осталось запустить ещё 1 телевизионную станцию стандарта DVB-T2. Ожидаемый охват населения автономного округа цифровым вещанием в итоге составит 99,4 %. Так же продолжают трансляцию 82 цифровых телевизионных станции стандарта DVB-T регионального цифрового мультиплекса.

Предоставление услуг почтовой связи осуществляет Управление Федеральной почтовой связи – филиал ФГУП «Почта России». В состав филиала входят 7 почтамтов, 214 отделений почтовой связи, из них 103 находятся в сельской местности, предлагая свыше 50 почтовых, финансовых, инфокоммуникационных и прочих услуг.

Жилищно-коммунальный комплекс

Общая площадь жилищного фонда на 1 апреля 2017 года составила 33,7 млн. кв. м5. Структура жилищного фонда на 88,7 % представлена частной формой собственности, 10,2 % муниципальной и 1,1 % государственной и смешанной формой собственности.

[4] Оценка Департамента дорожного хозяйства и транспорта автономного округа

[5] Оценка Департамента строительства автономного округа

Жилищно-коммунальные услуги оказывают 489 организаций различных форм собственности, в том числе 280 предприятий оказывают жилищные услуги и 209 – коммунальные; из них 89,3 % – частной формы собственности, по договору аренды или концессии с долей участия в уставном капитале автономного округа (или) муниципальных образований не более 25,0 %.

Доля ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда на 1 апреля 2017 года составила 7,5 %6 от общего объема жилищного фонда.

В целях улучшения жилищных условий населения, в том числе путем ликвидации аварийного жилфонда, в автономном округе реализуется адресная программа Югры по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2017 годы7, (далее – адресная программа), в которую включены все аварийные многоквартирные дома (далее – МКД), признанные таковыми до 1 января 2012 года, но ранее не обеспеченные финансированием.

За период с 2013 года по 1 апреля 2017 года переселены 4573 человека (99,8 % от запланированных на период реализации адресной программы) из 181 аварийного многоквартирного дома площадью 62,5 тыс. кв. м (99,7 % от запланированных на период реализации адресной программы).

Продолжена реализация мероприятий, направленных на капитальный ремонт многоквартирных домов и благоустройство дворовых территорий, посредством государственной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, на период с 2014 по 2043 годы (далее – Программа)8. На 1 апреля 2017 года Программа включает 6528 МКД, в которых проживают 420 тысяч семей.

В соответствии с краткосрочным планом реализации Программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории автономного округа, на 2017 – 2019 годы9, в 2017 году предусмотрен ремонт 544 многоквартирных домов общей площадью 2816,6 тыс. кв. м., плановая стоимость капитального ремонта составляет 4,4 млрд. рублей, в том числе:

99,5 млн. рублей – за счет средств бюджета автономного округа;

94,2 млн. рублей – за счет средств местного бюджета;

4,2 млрд. рублей – за счет средств собственников помещений в многоквартирных домах.

По состоянию на 01.04.2017 в полном объеме завершены работы по капитальному ремонту общего имущества в 4 МКД, еще в 54 МКД подрядчики приступили к работам.

Уровень собираемости взносов на капремонт за январь-март 2017 года составил 92,4 %.

В целях создания условий для развития конкуренции на рынке услуг жилищно-коммунального хозяйства меняются подходы к управлению предприятиями коммунального хозяйствах за счет перехода на более эффективные (концессионные соглашения, долгосрочная аренда).

Примерами государственно-частного партнерства на условиях концессии в автономном округе являются концессионные соглашения в отношении коммунальной инфраструктуры г. Когалыма, пгт. Междуреченский Кондинского района, Советского района, включающей системы теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Всего в Югре реализуется 24 концессионных соглашений: 6 в Октябрьском районе, 4 в Нефтеюганском районе, по 3 в г. Когалыме и Советском районе, по 2 соглашения в г. Радужный и г. Лангепасе, по 1 в г. Нягани, г. Урае, г. Покачи и Кондинском районе. Одно из них – по объектам, системам водоснабжения, водоотведения с.п. Перегребное Октябрьского района заключено 11 января 2017 года.

Фактически сложившаяся максимальная доля собственных расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном семейном доходе составила на 1 апреля 2017 года 6,5 %.

В целях оказания поддержки предоставлена субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг 25,3 тыс. семьям (численность лиц проживающих в семьях получателей субсидий – 58,0 тыс. человек), из них 3,7 тыс. семей или 14,7 % получили субсидию в размере, равном фактическим расходам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования за январь-март 2017 года – 184,2 млрд. рублей или 108,0 % к соответствующему периоду 2016 года.

По источникам финансирования основную долю занимают собственные средства предприятий – 92,5 %, привлеченные средства – 7,5 %. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 0,5 %.

[6] Оценка Департамента строительства автономного округа

[7] Постановление Правительства автономного округа от 30.05.2013 № 211-п (в ред. постановления Правительства автономного округа от 05.02.2016 № 15-п)

[8] Постановление Правительства автономного округа от 25.12.2013 № 568-п

[9] Постановление Правительства Югры от 02.09.2016 № 334-п

В автономном округе внедрены все положения Стандарта деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в регионе, сформирована комплексная система государственной поддержки инвестиционной деятельности.

В реестр приоритетных инвестиционных проектов, при реализации которых оказывается государственная поддержка в виде субсидий для компенсации части затрат на строительство инженерных сетей и компенсации части затрат на уплату процентов по привлекаемым заемным средствам, включено 170 проектов.

Реализуются крупные инвестиционные проекты.

«Строительство комплекса переработки фракции 340оС-КК установки моторных топлив Сургутского ЗСК», реализуемый ООО «Сургут перевалка». Проект предполагает строительство комплекса переработки фракции с получением низкосернистых судовых топлив и дизельного топлива по стандарту Евро 5. Основными потребителями судового маловязкого топлива являются бункеровочные и судоходные компании. Проект нацелен на создание производства по выпуску востребованной в РФ продукции с высокой добавленной стоимостью, например судовое маловязкое топливо. В результате реализации предполагается создание 249 высококвалифицированных рабочих мест, объем налоговых поступлений в бюджет автономного округа составит свыше 780 млн. рублей в год.

«Индустриальный парк «Солнечный», реализуемый ООО «Завод КИПАРИС». Планируемая специализация парка – нефтехимическое производство, производство строительных конструкций и логистический центр. В ходе реализации проекта предполагается создание на базе индустриального парка нефтехимического комбината, завода строительных изделий, логистического центра. В результате реализации проекта предполагается создание 766 рабочих мест, бюджетный эффект автономного округа оценивается в размере 1,7 млрд. рублей.

Реестр приоритетных инвестиционных проектов размещен на едином официальном сайте государственных органов автономного округа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/investitsionnaya-deyatelnost/.

В целях развития инвестиционной деятельности организациям, реализующим инвестиционные проекты, предоставляется льгота по налогу на имущество организаций при условии включения инвестиционного проекта на основании заявления организации в Реестр инвестиционных проектов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в целях применения налогоплательщиками льготы по налогу на имущество организаций (далее – Реестр). Льгота предоставляется на первые годы с даты ввода объекта имущества в эксплуатацию (в течение 3 (5) лет в зависимости от сферы, в которой реализуется инвестиционный проект). По окончанию срока освобождения от уплаты налога инвестиционный проект подлежит исключению из Реестра. По состоянию на 1 апреля 2017 года в Реестр включено 25 проектов (завершение строительства первой очереди Нижневартовской ГРЭС, строительство продуктопровода «Южно-Балыкская ГНС-Тобольск-Нефтехим» и другие).

В целях создания благоприятного инвестиционного климата, привлечения инвестиций реализуются мероприятия, предусмотренные федеральными дорожными картами .

В Югре внедрение целевых моделей осуществляется на принципах проектного управления. Проектный комитет автономного округа утвердил 9 реестров компонентов («дорожных карт») и паспортов портфелей проектов по внедрению целевых моделей, (далее – портфели проектов):

№ ПП001-03 «Получение разрешения на строительство и территориальное планирование»;

№ ПП002-00 «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества»;

№ ПП003-00 «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества»;

№ ПП004-05 «Совершенствование контрольно-надзорной деятельности в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре»;

№ ПП005-05 «Система мер по стимулированию развития малого и среднего предпринимательства»;

№ ПП006-01 «Подключение (технологическое присоединение) к электрическим сетям»;

№ ПП007-01 «Подключение (технологическое присоединение) к сетям газоснабжения»;

№ ПП008-01 «Подключение (технологическое присоединение) к сетям теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения»;

№ ПП009-05 «Совершенствование и внедрение положений регионального инвестиционного стандарта».

В паспортах портфелей проектов учтены все показатели, установленные в целевых моделях в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 31 января 2017 года № 147-р «О целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации», определены лица, ответственные за достижение показателей.

Внедрение метода проектного управления в деятельность по обеспечению благоприятного инвестиционного климата позволит достичь максимальных результатов и повысить качество работы над проектами и мероприятиями дорожных карт.

По итогам января-марта 2017 года среди субъектов РФ Югра занимает 2 место по объему инвестиций в основной капитал и 3 место по объему инвестиций на душу населения с номиналом в 112,6 тыс. рублей.

Бюджетная система

В бюджетную систему РФ с территории автономного округа за январь-март 2017 года перечислено 535,9 млрд. рублей налогов, сборов и иных платежей , что на 51,5 % больше соответствующего периода 2016 года. Основная часть поступлений (80,9 %) обеспечена налогом на добычу полезных ископаемых.

Доля автономного округа в общем объеме налогов и сборов, собранных в Российской Федерации – 12,7 %.

Консолидированный бюджет автономного округа исполнен по доходам в сумме 44,5 млрд. рублей, что на 35,9 % меньше соответствующего периода 2016 года (69,4 млрд. рублей).

В структуре доходной части консолидированного бюджета автономного округа доля налоговых доходов – 90,8 % от общей суммы доходов бюджета (январь-март 2016 год – 92,9 %), неналоговых доходов – 6,8 % (январь-март 2016 год – 4,9 %), безвозмездных поступлений – 2,4 % (январь-март 2016 год – 2,2 %).

Основной объем в структуре налоговых доходов составляют налоги:

на доходы физических лиц – 45,7 %;

на имущество организаций – 34,6 %;

на прибыль организаций – 10,5 %.

Расходы консолидированного бюджета автономного округа (без учета расходов территориальных внебюджетных фондов) за январь-март 2017 год – 44,9 млрд. рублей, что на 3,5 % ниже, чем за январь-март 2016 года.

Все социальные приоритеты, установленные законодательством РФ и автономного округа, а также указами Президента РФ, исполнены в полном объеме.

От общего объема расходов консолидированного бюджета автономного округа 69,6 % направлено на развитие здравоохранения, образования, социальной политики, культуры, физкультуры и спорта. В абсолютной сумме это составляет 31,3 млрд. рублей.

В целях стимулирования деловой активности и повышения инвестиционной привлекательности Югры на поддержку отраслей экономики направлено 7,9 млрд. рублей, что составляет 17,7 % от общих расходов консолидированного бюджета автономного округа.

Консолидированный бюджет автономного округа исполнен с дефицитом в размере 0,4 млрд. рублей.

В бюджеты государственных внебюджетных фондов (отделение Фонда социального страхования РФ по автономному округу, отделение Пенсионного фонда РФ по автономному округу, Территориальный фонд обязательного медицинского страхования автономного округа), расположенных в автономном округе, перечислено 41,4 млрд. рублей доходов, что на 2,6 % превышает уровень доходов за январь-март 2016 года. Основным источником формирования бюджетов государственных внебюджетных фондов являются страховые взносы, на долю которых пришлось 73,6 % от общего объема доходов.

Расходы государственных внебюджетных фондов увеличились на 13,4 %, и составили 38,3 млрд. рублей. Обязательства государственных внебюджетных фондов выполнены в полном объеме, основная доля расходов (88,2 %) приходится на:

выплату страховых пенсий – 21,6 млрд. рублей, что на 9,7 % больше, чем за январь-март 2016 год;

обеспечение реализации территориальной программы ОМС – 8,9 млрд. рублей, увеличение на 1,5 %;

выплату пособий гражданам по обязательному социальному страхованию на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством – 3,3 млрд. рублей, увеличение на 6,0 %.

Уровень жизни населения

Денежные доходы и расходы населения

По предварительной информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу в январе-марте 2017 года населением автономного округа получено денежных доходов в сумме 198,9 млрд. рублей, что на 0,8 % меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Покупательная способность населения (соотношение среднедушевых денежных доходов с величиной прожиточного минимума) в отчетном периоде 2017 года обеспечила 2,7 величины прожиточного минимума.

Потребительский рынок

Инфляция и цены

Индекс потребительских цен в марте 2017 года к декабрю предыдущего года – 101,2 % (РФ – 101,0 %). Динамика структуры индекса потребительских цен представлена в таблице 15.

Таблица 15

Динамика структуры индекса потребительских цен в марте 2017 года к декабрю 2016 года, %

в процентах к декабрю предыдущего года

Показатели	Российская Федерация		Югра	
	2016	2017	2016	2017
Все товары и платные услуги	105,4	101,0	103,0	101,2
Продовольственные товары	104,6	101,2	104,5	100,4
Непродовольственные товары	106,5	100,9	103,2	102,6
Платные услуги	104,9	100,8	101,8	100,1

Источник: 1. http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda

По информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу цены на большинство отдельных видов социально значимых продовольственных товаров первой необходимости изменяются в соответствии с общероссийскими тенденциями, а в некоторых отдельных случаях – ниже общероссийских.

Снижение розничных цен отмечено на: пшено – 4,0 %, крупа гречневая ядрица – 3,9 %, масло подсолнечное – 3,3 %, яблоки – 3,0 %, рис шлифованный – 2,9 %, яйца куриные – 2,4 %, сахар-песок – 2,2 %.

Обеспеченность товарами первой необходимости на розничном рынке автономного округа составляет 100,0 %.

Для своевременного реагирования на изменения ассортимента и розничных цен на продовольствие, с целью организации мероприятий по недопущению необоснованного роста цен и предупреждению дефицита проводится еженедельное информационно-аналитическое наблюдение за состоянием продовольственного рынка во всех 22 муниципальных образованиях автономного округа. Актуальная информация о ценах доступна на сайтах «Мониторинг ЮГРА» (www.monitoring.admhmao.ru) в разделе «Мониторинг цен» и Депэкономики Югры (www.depeconom.admhmao.uriit.ru) в разделе «Деятельность – Цены».

Для обеспечения доступа сельхозпроизводителей на рынок и расширения каналов сбыта сельскохозяйственной продукции, органами власти автономного округа совместно с предпринимательским сообществом проводятся организационные мероприятия по:

увеличению количества нестационарных торговых объектов, реализующих сельскохозяйственную продукцию и продовольственные товары. Всего в автономном округе функционирует 1933 нестационарных торговых объекта, в том числе 1515 павильонов, 233 киоска, 99 мобильных, 86 прочих объектов;

формированию справочной общедоступной системы ярмарочных площадок, для организации и проведения ярмарок в муниципальных образованиях автономного округа;

обеспечению доступа к торговым местам на розничных рынках товаропроизводителям сельскохозяйственной продукции на льготных условиях в упрощенном порядке.

Схемы размещения нестационарных торговых объектов, план-график проведения ярмарок, система ярмарочных площадок, реестр розничных рынков находятся в открытом доступе на сайте Депэкономики Югры (www.depeconom.admhmao.ru) в разделе «Деятельность – Потребительский рынок».

Индекс потребительских цен на нефтепродукты в Югре – 101,4 % (РФ – 101,9 %).

Внешнеэкономическая деятельность

Внешнеторговый оборот автономного округа в январе-марте 2017 года увеличился по отношению к соответствующему периоду 2016 года на 86,9 % и составил 3641,1 млн. долларов США (таблица 16). Положительное влияние на объем внешнеторгового оборота оказывает рост цен на нефть по сравнению с соответствующим периодом 2016 года.

Характерной чертой внешней торговли является положительное сальдо торгового баланса – 3490,3 млн. долларов США. На страны дальнего зарубежья приходится 95,4 % от общего внешнеторгового оборота Югры, на страны СНГ – 4,6 %.

Югра является экспортно-ориентированным регионом и в общем объеме внешнеторгового оборота на долю экспорта приходится 97,9 %, на долю импорта – 2,1 %. Коэффициент покрытия экспорта товарами импорта – 47,3 раза.

Таблица 16

Динамика внешнеторгового оборота

Показатели	Январь-март		Темп, %
	2016	2017	
Оборот всего, в том числе:	1948,4	3641,1	186,9
страны дальнего зарубежья	1801,6	3475,1	192,9
страны СНГ	146,5	166,0	113,3
Экспорт всего, в том числе:	1829,6	3565,7	194,9
страны дальнего зарубежья	1687,9	3400,9	в 2,0 раза
страны СНГ	141,7	164,8	116,3
Импорт всего, в том числе:	118,5	75,4	63,6
страны дальнего зарубежья	113,7	74,2	65,3
страны СНГ	4,8	1,2	25,0
Сальдо	1711,1	3490,3	в 2,0 раза

млн. долл. США

Источник: 1. http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda

Во внешней торговле Уральского федерального округа на долю автономного округа приходится около 43,9 % стоимостных объёмов по экспорту продукции, по импорту – около 10,8 %, в общероссийском объёме экспорта – не более 4,0 %, объёме импорта – менее 1,0 % .

Экспорт товаров по отношению к соответствующему периоду 2016 года увеличился на 94,9 %, при этом 95,4 % вывозимых товаров поступало в страны дальнего зарубежья. Основные торговые партнеры по экспорту: Нидерланды, Китай, Германия и Япония.

Основные виды экспортируемых товаров:

минеральные продукты, в т.ч. топливно-энергетические товары;

нефть и продукты их перегонки, битуминозные вещества, воски минеральные;

древесина и изделия из нее;

металлы и изделия из них;

машины, оборудование и транспортные средства.

В отраслевой структуре экспорта преобладает сырая нефть – около 99,0 %.

Основные поставки нефти на экспорт осуществляет ОАО «Сургутнефтегаз», основные лесопромышленные предприятия-экспортёры объединяет ОАО «Югорский лесопромышленный холдинг».

Необходимость привлечения зарубежных передовых технологий, не имеющих аналогов в России, для развития промышленного производства, является основной целью импортных поставок. Импорт товаров и услуг в январе-марте 2017 года по отношению к соответствующему периоду 2016 года уменьшился на 36,4 %, при этом доля ввозимых товаров из стран дальнего зарубежья – 98,4 %. Основными торговыми партнерами по импорту являлись США, Канада, Китай, Нидерланды и Индия.

Основные товарные группы, ввозимые в Югру (в % от общего объема импорта):

машины, оборудование и транспортные средства – около 82,0 %;

металлы и изделия из них – 13,0 %;

продукция химической промышленности – 2,2 %.

Основными импортерами автономного округа выступают ОАО «Авиакомпания «ЮТЭЙР», ОАО «Сургутнефтегаз».

Международная и межрегиональная деятельность

В целях содействия в повышении инвестиционной привлекательности автономного округа на международном и российском уровнях реализуется государственная программа автономного округа «Развитие гражданского общества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2016-2020 годы», которая включает подпрограмму «Содействие развитию внешних связей и выставочной деятельности в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре».

Организовано участие представителей автономного округа в 9 мероприятиях международного и межрегионального уровня, подписаны соглашения о сотрудничестве с субъектами РФ (Красноярский край, Республика Коми), проводилась работа по согласованию проектов документов о сотрудничестве с Республикой Беларусь.

По предложению МИД России в автономном округе в 1 квартале 2017 года проведено выездное межсессионное заседание Экспертного механизма ООН по правам коренных народов Совета ООН по правам человека.

В соответствии с заключенными документами о сотрудничестве автономный округ взаимодействует с 29 субъектами РФ, 7 регионами иностранных государств.

Реализация мероприятий в сфере развития межрегиональных и международных связей положительно отражается на расширении сотрудничества автономного округа с регионами зарубежных государств и субъектами Российской Федерации, способствует активному развитию внешнеэкономического потенциала субъектов предпринимательской деятельности Югры.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства в регионе – положительная, инвестиций - отрицательная. При этом отмечаются негативные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в стагнации оборотов розничной торговли (однако тепы роста платных услуг населению положительные). Так же отмечается сокращение реальных доходов населения. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется напряжение в потребительском секторе, связанное с общим экономическим кризисом, что оказывает негативное влияние на рынок недвижимости.

3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка). При проведении настоящего анализа в качестве источника данных использовалось интернет-издание «Югра Недвижимость» (http://ugra-ned.ru), а так же данные с информационных сайтов агентств недвижимости региона. По состоянию на период проведения оценки последним доступным номером является № 40 январь – февраль 2015 г. В данном выпуске приведена статистика рынка по состоянию на ноябрь 2014 г. Наиболее развитыми, с точки зрения рынка жилой недвижимости, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югра, являются следующие населенные пункты: Нижневартовск; Сургут; Ханты-Мансийск; Нягань, Нефтеюганск. Данные о динамике изменения средних цен жилой недвижимости в указных населенных пунктах представлены в табл. 17.

Таблица 17.

Данные о динамике изменения средних цен жилой недвижимости

Наименование показателя	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
Средние цены продажи, руб./кв.м.					
мар.13	78 000	79 000	56 000	96 000	53 000
май.13	73 000	79 000	53 000	83 000	53 000
июл.13	74 000	79 000	48 500	89 000	53 000
сен.13	77 500	79 000	50 000	73 000	60 000
окт.13	79 500	79 000	58 000	85 000	58 000
фев.14	81 000	79 000	61 800	87 000	
май.14	80 000	80 000	53 000	84 800	56 500
авг.14	47 300	80 000	65 800	83 100	56 500
окт.14	78 000	75 000	62 500	80 400	54 600
ноя.14	74 900	81 000	66 900	79 200	54 600
дек.15	73 400	79 400	65 600	77 600	53 500
мар.16	69 700	75 400	62 300	73 700	50 800
июн.16	60 400	78 700	58 600	82 650	54 900
дек.16	64 173	70 389	55 036	73 070	50 496
авг.17	68 607	75 652	57 137	64 771	54 779
Средние арендные ставки, руб./кв.м. в мес.					
мар.13	5 365	7 059	5 365	5 647	3 953
май.13	5 506	6 494	5 365	6 635	4 094
июл.13	4 687	6 494	5 647	4 122	4 122
сен.13	5 365	7 059	5 647	4 800	3 953
окт.13	5 082	7 059	5 647	5 647	4 235
фев.14	6 014	7 059	8 075	4 800	
май.14	5 365	7 059	4 800	6 353	4 659
авг.14	6 212	6 353	5 365	6 212	4 659
окт.14	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
ноя.14	7 398	8 471	6 240	8 188	4 941
дек.15	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941

Наименование показателя	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
мар.16	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
июн.16	6 668	6 988	5 652	5 920	4 120
дек.16	6 040	7 040	5 330	6 096	5 308
авг.17	6 386	6 963	5 158	6 036	5 302
		Доходность, %			
мар.13	6,88	8,94	9,58	5,88	7,46
май.13	7,54	8,22	10,12	7,99	7,72
июл.13	6,33	8,22	11,64	4,63	7,78
сен.13	6,92	8,94	11,29	6,58	6,59
окт.13	6,39	8,94	9,74	6,64	7,30
фев.14	7,42	8,94	13,07	5,52	
май.14	6,71	8,82	9,06	7,49	8,25
авг.14	13,13	7,94	8,15	7,48	8,25
окт.14	7,60	9,22	8,36	7,73	9,05
ноя.14	9,88	10,46	9,33	10,34	9,05
дек.15	8,08	8,71	7,96	8,01	9,24
мар.16	8,51	9,18	8,39	8,43	9,73
июн.16	11,04	8,88	9,65	7,16	7,50
дек.16	9,41	10,00	9,69	8,34	10,51
авг.17	9,31	9,20	9,03	9,32	9,68
Медиана	7,57	8,94	9,62	7,49	8,25
Среднее	8,27	8,96	9,72	7,30	8,34
		Срок окупаемости, лет.			
мар.13	14,54	11,19	10,44	17	13,41
май.13	13,26	12,17	9,88	12,51	12,95
июл.13	15,79	12,17	8,59	21,59	12,86
сен.13	14,45	11,19	8,85	15,21	15,18
окт.13	15,64	11,19	10,27	15,05	13,7
фев.14	13,47	11,19	7,65	18,13	
май.14	14,91	11,33	11,04	13,35	12,13
авг.14	7,61	12,59	12,26	13,38	12,13
окт.14	13,16	10,84	11,96	12,94	11,05
ноя.14	10,12	9,56	10,72	9,67	11,05
дек.15	12,38	11,48	12,56	12,49	10,83
мар.16	11,76	10,9	11,93	11,86	10,28
июн.16	11,04	8,88	9,65	7,16	7,50
дек.16	9,41	10,00	9,69	8,34	10,51
авг.17	9,31	9,20	9,03	9,32	9,68
Медиана	13,21	11,19	10,36	13,15	12,13
Среднее	12,68	11,05	10,39	13,48	11,81

Источник: 1. http://ugra-ned.ru/archive/. 2. www.avito.ru 3. Расчеты оценщика.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке жилой недвижимости региона:

- снижение цен на рынке продажи жилых помещений;
- относительная стабилизация арендных ставок для объектов жилой недвижимости.

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

В целом тенденции на рынке жилой недвижимости региона в ретроспективном периоде отрицательные и заключаются в падении цен на жилую недвижимость и отсутствии роста арендных ставок на жилую недвижимость. Тенденции на рынке недвижимости региона не в полной мере соответствуют общим тенденциям в экономике, для которых характерна определенная стабилизация.

В перспективе возможно исчерпание негативной динамики развития рынка жилой недвижимости и определенная стабилизация цен.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 18.

Определение сегмента рынка для объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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

Таблица 19.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		квартиры
Характеристики местоположения	Адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, микрорайон 3
	Типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3
	Типовая зона в пределах города	ТЗ № 3
	Численность населения населенного пункта,	не локализовалось

Наименование показателя		Значение показателя
Физические характеристики	в котором находится объект недвижимости	
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье эконом-класса
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит
	этаж расположения объекта недвижимости	промежуточные, первые и последние этажи
	количество комнат объекта недвижимости	1-но и 2-х комнатные квартиры
	общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	физическое состояние объекта недвижимости	свежий ремонт
	тип отделки объекта недвижимости	экономичный

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. 15 условиями локализации.

В качестве источника информации использовался информационный сайт:

- http://ssthm.ru.

На указанном выше ресурсе актуальны 16 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 20 – табл. 27.

Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 20.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 9	квартира
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 7	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 9	г. Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 7	г. Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 9	ТЗ № 3	ТЗ № 3	57,120	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 7	ТЗ № 3	ТЗ № 3	57,120	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества объекта недвижимости	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
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	2/9 (промежуточный)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	2/9 (промежуточный)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	2/9 (промежуточный)	1	34,32	36,72	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	2/9 (промежуточный)	1	38,68	41,08	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	2/9 (промежуточный)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	2/9 (промежуточный)	1	38,68	41,08	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	2/9 (промежуточный)	1	34,32	36,72	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	2/9 (промежуточный)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	2/9 (промежуточный)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
Двухкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	2/9 (промежуточный)	2	55,73	59,89	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	7/9 (промежуточный)	2	55,73	59,89	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	8/9 (промежуточный)	2	55,73	59,89	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	8/9 (промежуточный)	2	55,73	59,89	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	2/9 (промежуточный)	2	58,59	61,63	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	2/9 (промежуточный)	2	55,73	59,89	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	7/9 (промежуточный)	2	55,73	59,89	свежий ремонт	экономичный

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 9	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 7	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 9	отсутствует
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 7	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

Данные о других 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
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 9	остановка удалена	есть	стихийная парковка	отсутствуют
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 7	остановка удалена	есть	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 27.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	1 465 100	45 500
Объект анализа 2	1 463 735	45 500
Объект анализа 3	1 700 136	46 300
Объект анализа 4	1 902 004	46 300
Объект анализа 5	2 008 825	45 500
Объект анализа 6	1 902 004	46 300
Объект анализа 7	1 700 136	46 300
Объект анализа 8	1 463 735	45 500
Объект анализа 9	1 465 100	45 500
	мин	45 500
	макс	46 300
	среднее	45 856
	медиана	45 500
	стандартное отклонение	422
Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	2 563 292	42 800
Объект анализа 2	2 623 182	43 800
Объект анализа 3	2 623 182	43 800
Объект анализа 4	2 563 292	42 800
Объект анализа 5	2 668 579	43 300
Объект анализа 6	2 563 292	42 800

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Объект анализа 7	2 623 182	43 800
	мин	42 800
	макс	43 800
	среднее	43 300
	медиана	43 300
	стандартное отклонение	500

** - Удельная цена объектов определена для площади объектов анализа с учетом лоджий (балконов).*
Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 27 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале:

- от 45 500 руб./кв. м до 46 300 руб./кв. м – для однокомнатных квартир;
- от 42 800 руб./кв. м до 43 800 руб./кв. м – для двухкомнатных квартир/

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

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

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

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

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

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 строящихся объектов.

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.

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

- снижение цен продаж объектов жилой недвижимости;
- стабилизация арендных ставок для объектов жилой недвижимости.

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

- на рынке продажи жилой недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен);
- на рынке аренды жилой недвижимости региона объем предложений соответствуют спросу (фиксируется стабилизация цен).

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

Таблица 28.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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.

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

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

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

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

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

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

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

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

На основе данных представленных в разделе 2.3. и разделе 3.2.3. можно утверждать, что исследованию с помощью регрессионной модели подлежат 23 фактора для каждого типа квартир. Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять не менее 120 для каждого типа квартир. Анализ данных приведенных в разделе 3.2.3 показывает, что при проведении настоящей оценки собраны данные:

- о 9-ти объектах недвижимости, которые можно рассматривать в качестве объектов анализа для 1-но комнатных квартир;
- о 7-ми объектах недвижимости, которые можно рассматривать в качестве объектов анализа для 2-х комнатных квартир.

Количество объектов анализа не достаточно для формирования регрессионной модели.

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

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. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Жилая недвижимость	6,0%	7,5%	6,8%

Источник: 1. http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость
более 500	2%
250 - 500	4%
менее 250	6%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с

различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость
до 250	9%
от 250 до 500	9%
свыше 500	11%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Значения величины поправки на уторгование для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения величины поправки на уторгование для *неактивного рынка недвижимости* представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4%	10,2%	7,5%	11,6%	7,4%	11,4%	9%	12,2%	13,1%

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	7%	10,75%	7,7%	12,33%	7,5%	11,67%	9%	12,25%	13,1%

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича..

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 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

Наименование типовой зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,69	0,68	0,71
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,56	0,54	0,59
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	ТЗ № 5	0,47	0,44	0,49
4. Жилье повышенной комфортности.				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,83	0,81	0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

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

Таблица 37.

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

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,84	0,83	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,79	0,77	0,80
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,68	0,66	0,70
4. Жилье повышенной комфортности.				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,91	0,89	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,85	0,83	0,86

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,80	0,79	0,82
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,70	0,67	0,72

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- общая площадь объекта недвижимости;
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует 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-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 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)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	1,15	1,14	1,16
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	0,80	0,79	0,82

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с блочными/монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,92	0,91	0,92

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 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)

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 41, 42

Таблица 41.

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

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-40	40-50	50-65	65-80	>80
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.						
Объект оценки	**Объект-аналог**					
< 30	1,00	1,03	1,08	1,14	1,19	1,22
30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,16	1,18
40-50	0,92	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
65-80	0,84	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
>80	0,82	0,85	0,89	0,94	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Таблица 42.

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

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-50	50-65	65-90	90-120	>120
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.						
Объект оценки	**Объект-аналог**					
< 30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
>120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта, к удельной цене такой же квартиры со свежим ремонтом	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта, к удельной цене такой же квартиры со свежим ремонтом	0,88	0,84	0,93

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены:

- близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта ;
- наличие огороженной придомовой территории;
- наличие парковки у дома;
- видовые характеристики.

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.		
Отношение удельной цены квартиры в доме непосредственно у остановки общественного транспорта к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,06	1,05 0,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 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)

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 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)

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.		
Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	0,96	0,95 0,97
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	1,05	1,04 1,06

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 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)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,07	1,06	1,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 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: наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом; видовые характеристики. В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния указанных факторов на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

За анализируемый период существенных изменений цен (во времени) не выявлено. Отмечается существенный диапазон колебания цен сделок.

2. Спрос и предложение.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения - на рынке жилой недвижимости г. Сургут объем предложения превышает объем спроса (фиксируется снижение цен).

3. Объем продаж, емкость рынка.

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

4. Мотивации покупателей и продавцов.

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

5. Ликвидность рынка.

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «ниже средней». Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается более 2 месяцев.

6. Колебания цен на рынке.

- снижение цен на рынке продажи жилых помещений;
- относительная стабилизация арендных ставок для объектов жилой недвижимости.

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 инвестирования.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для объектов, права на которые оцениваются, способов использования.

Объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой квартиры. Планировочные решения предполагают использование объектов недвижимости, права на которые оцениваются, как объектов жилой недвижимости.

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

В соответствии с правоустанавливающими документами на объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представляют собой объекты жилой недвижимости (квартиры).

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 объекты жилой недвижимости могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих

объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих

обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о

ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

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

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

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 элементных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие	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	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на торг.	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
методы)	(скидки к ценам предложений) – поправка на торг.		(рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах аналогичных объектам, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался. Однако данный метод может быть использован для расчета отдельных поправок.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершенных строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа в использовании методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объектов оценки целесообразно использовать только сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

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

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

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки
		Для однокомнатных квартир		
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	45 500	45 500	0,00%
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	45 500	45 500	0,00%
Объект-аналог 3	Объект анализа 5	45 500	45 500	0,00%
Объект-аналог 4	Объект анализа 8	45 500	45 500	0,00%
Объект-аналог 5	Объект анализа 9	45 500	45 500	0,00%
		Для двухкомнатных квартир		
Объект-аналог 1	Объект анализа 5	43 300	43 300	0,00%
Объект-аналог 2	Объект анализа 1	42 800	43 300	1,15%
Объект-аналог 3	Объект анализа 2	43 800	43 300	1,15%
Объект-аналог 4	Объект анализа 3	43 800	43 300	1,15%
Объект-аналог 5	Объект анализа 4	42 800	43 300	1,15%

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

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

S - площадь объекта, кв. м.

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв. м общей площади (с учетом балконов и лоджий) квартиры. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости.

Определение элементов сравнения.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
   - адресный ориентир;
   - типовая зона в пределах региона;
   - типовая зона в пределах города;
   - численность населенного пункта, тыс. чел.;
   - средняя заработная плата в населённом пункте, руб./мес.
8. Физические характеристики:
   - класс качества дома;

- тип (планировка) квартиры;
- этаж расположения квартиры;
- количество комнат;
- общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
- общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
- высота помещений, м;
- техническое состояние.

9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.
12. Наличие огороженной придомовой территории.
13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.
14. Видовые характеристики.

Сравнение объектов недвижимости, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав и объектов-аналогов представлено в табл. 50.

Таблица 50.

Сравнение объектов недвижимости, 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 1 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,31	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	52,69	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 2 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	28,05	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,2	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 3 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							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	28,02	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,17	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 4 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	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	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	50,31	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	52,69	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 5 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-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	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	28,05	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,2	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 6 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	28,02	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,17	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 7 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
плата в населённом пункте, руб. в мес.							корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	34,32	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,72	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 8 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	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.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	50,31	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	52,69	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 9 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	28,05	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,2	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 10 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3,	г.Нягань, микрорайон 3,	г.Нягань, микрорайон 3,	г.Нягань, микрорайон 3,	г.Нягань, микрорайон 3,	г.Нягань, микрорайон 3,	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	участок 16, дом 16, корпус 3	участок 16, дом 16, корпус 3	участок 16, дом 16, корпус 3	участок 16, дом 16, корпус 3	участок 16, дом 16, корпус 3	участок 16, дом 16, корпус 3	проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	28,02	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,17	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 11 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	34,32	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,72	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 12 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	50,31	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	52,69	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 13 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части	приравнивается	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
скидки к цене предложений)	к сделке						существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	28,05	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,2	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 14 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	28,02	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,17	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 15 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки 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

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	проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	34,32	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,72	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 16 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права,	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	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
ограничения (обременения) этих прав							проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	50,31	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	52,69	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	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 17 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	28,05	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,2	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится,	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	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
объект недвижимости							проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 18 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	28,02	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,17	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
придомовой территории							корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 19 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	34,32	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,72	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта	остановка	остановка	остановка	остановка	остановка	остановка	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости к остановке общественного транспорта	удалена	удалена	удалена	удалена	удалена	удалена	корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 20 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	50,31	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	52,69	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 21 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	28,05	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,2	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	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
							проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 22 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	28,02	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,17	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объекта недвижимости (потребность в ремонте)							корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 23 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	34,32	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,72	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 24 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	50,31	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	52,69	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 25 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	28,05	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,2	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 26 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	28,02	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,17	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 27 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	34,32	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,72	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 28 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,31	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	52,69	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 29 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	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	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	28,05	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,2	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 30 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-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	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	28,02	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,17	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 31 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	34,32	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,72	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 32 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
плата в населённом пункте, руб. в мес.							корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,31	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	52,69	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 33 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	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.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	28,05	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,2	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 34 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах	3	3	3	3	3	3	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
региона							корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	28,02	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,17	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 35 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	34,32	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,72	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 36 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки 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.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	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	41,66	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	44,15	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 37 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части	приравнивается	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
скидки к цене предложений)	к сделке						существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	55,78	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	58,16	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 38 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	38,68	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	41,08	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 39 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки 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

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	проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	41,66	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	44,15	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 40 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права,	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	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
ограничения (обременения) этих прав							проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	55,78	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	58,16	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	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 41 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	38,68	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	41,08	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится,	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	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
объект недвижимости							проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 42 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	41,66	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	44,15	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
придомовой территории							корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 43 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	55,78	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	58,16	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта	остановка	остановка	остановка	остановка	остановка	остановка	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости к остановке общественного транспорта	удалена	удалена	удалена	удалена	удалена	удалена	корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 44 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	38,68	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	41,08	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 45 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	41,66	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	44,15	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	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
							проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 46 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	55,78	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	58,16	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объекта недвижимости (потребность в ремонте)							корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 47 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	38,68	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	41,08	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 48 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	41,66	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	44,15	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 49 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	55,78	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	58,16	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 50 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	38,68	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	41,08	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 51 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	41,66	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	44,15	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 52 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	55,78	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	58,16	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 53 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	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	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	38,68	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	41,08	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 54 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-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	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	41,66	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	44,15	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 55 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	55,78	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	58,16	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 56 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
плата в населённом пункте, руб. в мес.							корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	38,68	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	41,08	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 57 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	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.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	41,66	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	44,15	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 58 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	55,78	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	58,16	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 59 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3,	г.Нягань, микрорайон 3,	г.Нягань, микрорайон 3,	г.Нягань, микрорайон 3,	г.Нягань, микрорайон 3,	г.Нягань, микрорайон 3,	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	участок 16, дом 16, корпус 3	участок 16, дом 16, корпус 3	участок 16, дом 16, корпус 3	участок 16, дом 16, корпус 3	участок 16, дом 16, корпус 3	участок 16, дом 16, корпус 3	проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	38,68	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	41,08	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 60 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	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
							проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	41,66	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	44,15	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 61 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	55,78	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	58,16	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 62 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки 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	07.09.2017 (дата	актуально на	актуально на	актуально на	актуально на	актуально на	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
отношения даты оценки и дат оферт)	оценки)	дату оценки	дату оценки	дату оценки	дату оценки	дату оценки	корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	55,73	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	59,89	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 63 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	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	31,74	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	35,14	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 65 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права,	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	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
ограничения (обременения) этих прав							проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	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	61,45	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	61,45	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	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
							проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 67 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	55,73	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	59,89	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 80 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	55,73	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	59,89	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	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
транспорта							
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 81 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	31,74	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	35,14	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	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
с недвижимостью							проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 82 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	62,91	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	66,25	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
характеристики объекта недвижимости							корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 83 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	62,91	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	66,25	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 84 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	31,74	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	35,14	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 110 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	55,73	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с	59,89	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
балконами и лоджиями, кв.м							различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 111 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	31,74	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	35,14	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 113 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,91	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	66,25	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 114 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	31,74	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	35,14	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 115 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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
недвижимости							проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	55,73	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	59,89	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 206 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
дома, в котором находится объект недвижимости							корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	55,78	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	58,16	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 207 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	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	41,66	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	44,15	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 217 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	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.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	55,78	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	58,16	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 218 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	41,66	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	44,15	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 219 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах	3	3	3	3	3	3	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
региона							корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	38,68	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	41,08	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 220 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань,	г.Нягань,	г.Нягань,	г.Нягань,	г.Нягань,	г.Нягань,	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	55,78	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	58,16	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 224 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	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
							проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	41,66	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	44,15	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 230 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	41,66	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	44,15	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 232 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки 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	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	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
дат оферт)							проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	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	28,02	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,17	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 233 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	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	28,05	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,2	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 234 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права,	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	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
ограничения (обременения) этих прав							проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	первый	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,31	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	52,69	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	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
							проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 247 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	34,32	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	36,72	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома,	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	Отличий нет,

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	корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 248 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	28,02	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,17	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	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 249 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	28,05	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,2	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 250 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.09.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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	50,31	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	52,69	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	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
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 удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 50 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на этаж расположения квартиры;
- поправку на общую площадь квартиры (квартиры с условными номерами 82, 83, 113).

Описание проведенных корректировок (поправок).

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже жилой недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

При проведении настоящей оценки использовались значения величины поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) на основании исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4%	10,2%	7,5%	11,6%	7,4%	11,4%	9%	12,2%	13,1%

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

При проведении настоящей оценки поправка на уторгование принята равной значению (минус) 10,2%, как среднее значение при продаже жилой недвижимости в средних городах.

Поправка на этаж расположения квартиры.

При проведении настоящей оценки учитывался факт нахождения части оцениваемых квартир на первом и последнем этаже.

При проведении настоящей оценки поправка на физические характеристики (в части поправки на этаж расположения) рассчитывалась на основе данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 52.

Таблица 52.

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Матрица коэффициентов изменения цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлена в табл. 53.

Таблица 53.

Матрица коэффициентов изменения цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога		
	первый этаж	средний (промежуточный) этаж	последний этаж
первый этаж	1,00	0,93	0,99
средний (промежуточный) этаж	1,07	1,00	1,06
последний этаж	1,01	0,94	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Все объекты-аналоги расположены на промежуточных этажах, в то время, как среди оцениваемых квартир есть квартиры, расположенные на первом и последнем этаже.

Значение поправки на этаж расположения объекта недвижимости определялось на основе зависимости:

$$П = (К - 1)*100\%$$

где:

$К$ - значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от этажа расположения, представлено в табл. 53.

Таким образом, поправка на этаж расположения для оцениваемых квартир расположенных на последнем этаже принята равной среднему значению в размере (минус) 6%, а для оцениваемых квартир расположенных на первом этаже принята равной среднему значению в размере (минус) 7%.

Поправка на общую площадь квартиры (фактор масштаба).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости.

Анализ открытых источников позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на площадь объектов жилой недвижимости (квартир). Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год, и приведены в табл. 54.

Таблица 54.

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

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-50	50-65	65-90	90-120	>120
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.						
Объект оценки	**Объект-аналог**					
< 30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
>120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых квартир с условными номерами 82, 83, 113 площадью 66,25 кв. м, представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого помещения

Объект-аналог	Площадь объекта-аналога, кв. м	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог № 1	66,25	61,63	-6
Объект-аналог № 2	66,25	59,89	-6

Объект-аналог	Площадь объекта-аналога, кв. м	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог № 3	66,25	59,89	-6
Объект-аналог № 4	66,25	59,89	-6
Объект-аналог № 5	66,25	59,89	-6

Источник: 1. Анализ Оценщика. 2. Расчет Оценщика.

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

Таблица 56.

Результаты корректировки цены объектов-аналогов

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 1					
Площадь, кв. м	61,6	59,9	59,9	59,9	59,9
Цена, руб.	2 668 579,0	2 563 292,0	2 623 182,0	2 623 182,0	2 563 292,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	42 800,0	43 800,0	43 800,0	42 800,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 434,0	39 332,0	39 332,0	38 434,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 161,0	35 744,0	36 579,0	36 579,0	35 744,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 2					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	44,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 463 735,0	2 008 825,0	1 463 735,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 999,0	37 999,0	37 999,0	37 999,0	37 999,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 3					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	44,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 463 735,0	2 008 825,0	1 463 735,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 999,0	37 999,0	37 999,0	37 999,0	37 999,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 4					
Площадь, кв. м	61,6	59,9	59,9	59,9	59,9
Цена, руб.	2 668 579,0	2 563 292,0	2 623 182,0	2 623 182,0	2 563 292,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	42 800,0	43 800,0	43 800,0	42 800,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 434,0	39 332,0	39 332,0	38 434,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 5					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	44,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 463 735,0	2 008 825,0	1 463 735,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 6					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	44,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 463 735,0	2 008 825,0	1 463 735,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 7					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	44,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 463 735,0	2 008 825,0	1 463 735,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 8					
Площадь, кв. м	61,6	59,9	59,9	59,9	59,9
Цена, руб.	2 668 579,0	2 563 292,0	2 623 182,0	2 623 182,0	2 563 292,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	42 800,0	43 800,0	43 800,0	42 800,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 434,0	39 332,0	39 332,0	38 434,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 9					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	44,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 463 735,0	2 008 825,0	1 463 735,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 10					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	44,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 463 735,0	2 008 825,0	1 463 735,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 11					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	44,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 463 735,0	2 008 825,0	1 463 735,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 12					
Площадь, кв. м	61,6	59,9	59,9	59,9	59,9
Цена, руб.	2 668 579,0	2 563 292,0	2 623 182,0	2 623 182,0	2 563 292,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	42 800,0	43 800,0	43 800,0	42 800,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 434,0	39 332,0	39 332,0	38 434,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 13					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	44,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 463 735,0	2 008 825,0	1 463 735,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 14					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	44,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 463 735,0	2 008 825,0	1 463 735,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 15					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	44,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 463 735,0	2 008 825,0	1 463 735,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 16					
Площадь, кв. м	61,6	59,9	59,9	59,9	59,9
Цена, руб.	2 668 579,0	2 563 292,0	2 623 182,0	2 623 182,0	2 563 292,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	42 800,0	43 800,0	43 800,0	42 800,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 434,0	39 332,0	39 332,0	38 434,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 17					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	44,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 463 735,0	2 008 825,0	1 463 735,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 18					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	44,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 463 735,0	2 008 825,0	1 463 735,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 19					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	44,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 463 735,0	2 008 825,0	1 463 735,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 20					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 21					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 22					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 23					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 24					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 25					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 26					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 27					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 28					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 29					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 30					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 31					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 32					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 550,0	36 550,0	36 550,0	36 550,0	36 550,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 33					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 407,0	38 407,0	38 407,0	38 407,0	38 407,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 34					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 407,0	38 407,0	38 407,0	38 407,0	38 407,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 35					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 407,0	38 407,0	38 407,0	38 407,0	38 407,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 36					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 999,0	37 999,0	37 999,0	37 999,0	37 999,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 37					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 161,0	36 161,0	36 161,0	36 161,0	36 161,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 38					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 39					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 40					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 41					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 42					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 43					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 44					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 45					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 46					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 47					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 48					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 49					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 50					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 51					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 52					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 53					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 54					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 55					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 56					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 57					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 58					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 59					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 407,0	38 407,0	38 407,0	38 407,0	38 407,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 60					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 407,0	38 407,0	38 407,0	38 407,0	38 407,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 61					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 550,0	36 550,0	36 550,0	36 550,0	36 550,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 62					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 161,0	36 161,0	36 161,0	36 161,0	36 161,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 63					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 999,0	37 999,0	37 999,0	37 999,0	37 999,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 65					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 999,0	37 999,0	37 999,0	37 999,0	37 999,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	34 959,0	34 959,0	34 959,0	34 959,0	34 959,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 67					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 161,0	36 161,0	36 161,0	36 161,0	36 161,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 80					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 81					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 82					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 550,0	36 550,0	36 550,0	36 550,0	36 550,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 83					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 550,0	36 550,0	36 550,0	36 550,0	36 550,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 84					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 110					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 550,0	36 550,0	36 550,0	36 550,0	36 550,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 111					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 407,0	38 407,0	38 407,0	38 407,0	38 407,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 113					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 550,0	36 550,0	36 550,0	36 550,0	36 550,0
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	34 357,0	34 357,0	34 357,0	34 357,0	34 357,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 114					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 407,0	38 407,0	38 407,0	38 407,0	38 407,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 115					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 550,0	36 550,0	36 550,0	36 550,0	36 550,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 206					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 161,0	36 161,0	36 161,0	36 161,0	36 161,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 207					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 999,0	37 999,0	37 999,0	37 999,0	37 999,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 217					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 218					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 219					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 220					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 224					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 230					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 407,0	38 407,0	38 407,0	38 407,0	38 407,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 232					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 999,0	37 999,0	37 999,0	37 999,0	37 999,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 233					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 999,0	37 999,0	37 999,0	37 999,0	37 999,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 234					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 161,0	36 161,0	36 161,0	36 161,0	36 161,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 247					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 248					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 249					
Площадь, кв. м	32,2	32,2	32,2	32,2	32,2
Цена, руб.	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0	1 465 100,0
Удельная цена, руб./кв.м.	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0	45 500,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0	40 859,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 250					
Площадь, кв. м	61,6	61,6	61,6	61,6	61,6
Цена, руб.	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0	2 668 579,0
Удельная цена, руб./кв.м.	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0	43 300,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0	38 883,0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

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

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

В настоящем Отчете расчет стоимости объектов, права на которые оцениваются, полученной на основе использования сравнительного 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 объектов недвижимости, права на которые оцениваются, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов недвижимости, 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 1					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 161	35 744	36 579	36 579	35 744
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 139	7 056	7 221	7 221	7 056
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 693				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	19,9997	20,0579	19,9423	19,9423	20,0579
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 2					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 999	37 999	37 999	37 999	37 999
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 501	7 501	7 501	7 501	7 501
Суммарное отклонение, руб./кв. м	37 505				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 3					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 999	37 999	37 999	37 999	37 999
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 501	7 501	7 501	7 501	7 501
Суммарное отклонение, руб./кв. м	37 505				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 4					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 883	38 434	39 332	39 332	38 434
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 417	4 366	4 468	4 468	4 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 085				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 5					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 6					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				

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 7					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 8					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 883	38 434	39 332	39 332	38 434
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 417	4 366	4 468	4 468	4 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 085				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 9					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 10					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 11					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 12					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 883	38 434	39 332	39 332	38 434
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 417	4 366	4 468	4 468	4 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 085				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 13					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 14					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 15					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 16					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 883	38 434	39 332	39 332	38 434
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 417	4 366	4 468	4 468	4 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 085				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 17					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 18					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 19					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 20					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 883	38 434	39 332	39 332	38 434
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 417	4 366	4 468	4 468	4 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 085				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 21					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 22					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 23					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 24					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 883	38 434	39 332	39 332	38 434
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 417	4 366	4 468	4 468	4 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 085				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 25					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 26					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 27					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 28					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 883	38 434	39 332	39 332	38 434
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 417	4 366	4 468	4 468	4 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 085				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 29					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 30					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 31					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 32					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 550	36 128	36 972	36 972	36 128
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 750	6 672	6 828	6 828	6 672
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 750				
Веса, %	20,0000	20,0578	19,9422	19,9422	20,0578
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 33					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 407	38 407	38 407	38 407	38 407

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 093	7 093	7 093	7 093	7 093
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 465				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 34					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 407	38 407	38 407	38 407	38 407
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 093	7 093	7 093	7 093	7 093
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 465				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 35					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 407	38 407	38 407	38 407	38 407
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 093	7 093	7 093	7 093	7 093
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 465				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 36					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 999	37 999	37 999	37 999	37 999
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 501	7 501	7 501	7 501	7 501
Суммарное отклонение, руб./кв. м	37 505				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 37					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 161	35 744	36 579	36 579	35 744
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 139	7 056	7 221	7 221	7 056
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 693				
Веса, %	19,9997	20,0579	19,9423	19,9423	20,0579
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 38					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 39					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 40					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 883	38 434	39 332	39 332	38 434
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 417	4 366	4 468	4 468	4 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 085				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 41					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 42					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 43					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 883	38 434	39 332	39 332	38 434
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 417	4 366	4 468	4 468	4 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 085				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 900				

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 44					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 45					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 46					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 883	38 434	39 332	39 332	38 434
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 417	4 366	4 468	4 468	4 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 085				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 47					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 48					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 49					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 883	38 434	39 332	39 332	38 434
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 417	4 366	4 468	4 468	4 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 085				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 50					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 51					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 52					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 883	38 434	39 332	39 332	38 434
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 417	4 366	4 468	4 468	4 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 085				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 53					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 54					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 55					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 883	38 434	39 332	39 332	38 434
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 417	4 366	4 468	4 468	4 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 085				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 56					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 57					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 58					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 883	38 434	39 332	39 332	38 434
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 417	4 366	4 468	4 468	4 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 085				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 59					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 407	38 407	38 407	38 407	38 407
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 093	7 093	7 093	7 093	7 093
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 465				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 60					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 407	38 407	38 407	38 407	38 407
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 093	7 093	7 093	7 093	7 093
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 465				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 61					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 550	36 128	36 972	36 972	36 128
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 750	6 672	6 828	6 828	6 672
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 750				
Веса, %	20,0000	20,0578	19,9422	19,9422	20,0578
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 62					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 161	35 744	36 579	36 579	35 744
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 139	7 056	7 221	7 221	7 056
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 693				
Веса, %	19,9997	20,0579	19,9423	19,9423	20,0579
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 63					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 999	37 999	37 999	37 999	37 999
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 501	7 501	7 501	7 501	7 501
Суммарное отклонение, руб./кв. м	37 505				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 65					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	34 959	34 959	34 959	34 959	34 959
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 541	10 541	10 541	10 541	10 541
Суммарное отклонение, руб./кв. м	52 705				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 67					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 161	35 744	36 579	36 579	35 744
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 139	7 056	7 221	7 221	7 056
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 693				
Веса, %	19,9997	20,0579	19,9423	19,9423	20,0579
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 80					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 883	38 434	39 332	39 332	38 434
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 417	4 366	4 468	4 468	4 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 085				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 81					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 82					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 550	36 128	36 972	36 972	36 128
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 750	6 672	6 828	6 828	6 672
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 750				
Веса, %	20,0000	20,0578	19,9422	19,9422	20,0578
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 83					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 550	36 128	36 972	36 972	36 128
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 750	6 672	6 828	6 828	6 672
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 750				
Веса, %	20,0000	20,0578	19,9422	19,9422	20,0578
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 84					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 110					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 550	36 128	36 972	36 972	36 128
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 750	6 672	6 828	6 828	6 672
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 750				
Веса, %	20,0000	20,0578	19,9422	19,9422	20,0578
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 111					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 407	38 407	38 407	38 407	38 407
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 093	7 093	7 093	7 093	7 093
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 465				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 113					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	34 357	33 960	34 754	34 754	33 960
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 943	8 840	9 046	9 046	8 840
Суммарное отклонение, руб./кв. м	44 715				
Веса, %	20,0000	20,0576	19,9424	19,9424	20,0576
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	34 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 114					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 407	38 407	38 407	38 407	38 407
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 093	7 093	7 093	7 093	7 093
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 465				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 115					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 550	36 128	36 972	36 972	36 128
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 750	6 672	6 828	6 828	6 672
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 750				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	20,0000	20,0578	19,9422	19,9422	20,0578
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 206					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 161	35 744	36 579	36 579	35 744
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 139	7 056	7 221	7 221	7 056
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 693				
Веса, %	19,9997	20,0579	19,9423	19,9423	20,0579
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 207					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 999	37 999	37 999	37 999	37 999
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 501	7 501	7 501	7 501	7 501
Суммарное отклонение, руб./кв. м	37 505				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 217					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 883	38 434	39 332	39 332	38 434
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 417	4 366	4 468	4 468	4 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 085				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 218					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 219					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				

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 220					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 883	38 434	39 332	39 332	38 434
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 417	4 366	4 468	4 468	4 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 085				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 224					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 230					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 407	38 407	38 407	38 407	38 407
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 093	7 093	7 093	7 093	7 093
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 465				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 232					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 999	37 999	37 999	37 999	37 999
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 501	7 501	7 501	7 501	7 501
Суммарное отклонение, руб./кв. м	37 505				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 233					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 999	37 999	37 999	37 999	37 999
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 501	7 501	7 501	7 501	7 501
Суммарное отклонение, руб./кв. м	37 505				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 234					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 161	35 744	36 579	36 579	35 744
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 139	7 056	7 221	7 221	7 056
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 693				
Веса, %	19,9997	20,0579	19,9423	19,9423	20,0579
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 247					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 248					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 249					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	45 500	45 500	45 500	45 500	45 500
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 859	40 859	40 859	40 859	40 859
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 641	4 641	4 641	4 641	4 641
Суммарное отклонение, руб./кв. м	23 205				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 250					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 883	38 434	39 332	39 332	38 434
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 417	4 366	4 468	4 468	4 366
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 085				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 900				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета стоимости имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Стоимость (с учетом округлений), руб.
1	3Д (1)	1	1	2	52,69	36 200	1 907 378
2	3Д (1)	2	1	1	32,20	38 000	1 223 600
3	3Д (1)	3	1	1	32,17	38 000	1 222 460
4	3Д (1)	4	2	2	52,69	38 900	2 049 641
5	3Д (1)	5	2	1	32,20	40 900	1 316 980
6	3Д (1)	6	2	1	32,17	40 900	1 315 753
7	3Д (1)	7	2	1	36,72	40 900	1 501 848
8	3Д (1)	8	3	2	52,69	38 900	2 049 641
9	3Д (1)	9	3	1	32,20	40 900	1 316 980
10	3Д (1)	10	3	1	32,17	40 900	1 315 753
11	3Д (1)	11	3	1	36,72	40 900	1 501 848
12	3Д (1)	12	4	2	52,69	38 900	2 049 641
13	3Д (1)	13	4	1	32,20	40 900	1 316 980
14	3Д (1)	14	4	1	32,17	40 900	1 315 753
15	3Д (1)	15	4	1	36,72	40 900	1 501 848
16	3Д (1)	16	5	2	52,69	38 900	2 049 641
17	3Д (1)	17	5	1	32,20	40 900	1 316 980
18	3Д (1)	18	5	1	32,17	40 900	1 315 753
19	3Д (1)	19	5	1	36,72	40 900	1 501 848
20	3Д (1)	20	6	2	52,69	38 900	2 049 641
21	3Д (1)	21	6	1	32,20	40 900	1 316 980
22	3Д (1)	22	6	1	32,17	40 900	1 315 753
23	3Д (1)	23	6	1	36,72	40 900	1 501 848
24	3Д (1)	24	7	2	52,69	38 900	2 049 641
25	3Д (1)	25	7	1	32,20	40 900	1 316 980
26	3Д (1)	26	7	1	32,17	40 900	1 315 753
27	3Д (1)	27	7	1	36,72	40 900	1 501 848
28	3Д (1)	28	8	2	52,69	38 900	2 049 641
29	3Д (1)	29	8	1	32,20	40 900	1 316 980
30	3Д (1)	30	8	1	32,17	40 900	1 315 753
31	3Д (1)	31	8	1	36,72	40 900	1 501 848
32	3Д (1)	32	9	2	52,69	36 500	1 923 185
33	3Д (1)	33	9	1	32,20	38 400	1 236 480
34	3Д (1)	34	9	1	32,17	38 400	1 235 328
35	3Д (1)	35	9	1	36,72	38 400	1 410 048
36	3Д (2)	36	1	1	44,15	38 000	1 677 700
37	3Д (2)	37	1	2	58,16	36 200	2 105 392

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Стоимость (с учетом округлений), руб.
38	3Д (2)	38	2	1	41,08	40 900	1 680 172
39	3Д (2)	39	2	1	44,15	40 900	1 805 735
40	3Д (2)	40	2	2	58,16	38 900	2 262 424
41	3Д (2)	41	3	1	41,08	40 900	1 680 172
42	3Д (2)	42	3	1	44,15	40 900	1 805 735
43	3Д (2)	43	3	2	58,16	38 900	2 262 424
44	3Д (2)	44	4	1	41,08	40 900	1 680 172
45	3Д (2)	45	4	1	44,15	40 900	1 805 735
46	3Д (2)	46	4	2	58,16	38 900	2 262 424
47	3Д (2)	47	5	1	41,08	40 900	1 680 172
48	3Д (2)	48	5	1	44,15	40 900	1 805 735
49	3Д (2)	49	5	2	58,16	38 900	2 262 424
50	3Д (2)	50	6	1	41,08	40 900	1 680 172
51	3Д (2)	51	6	1	44,15	40 900	1 805 735
52	3Д (2)	52	6	2	58,16	38 900	2 262 424
53	3Д (2)	53	7	1	41,08	40 900	1 680 172
54	3Д (2)	54	7	1	44,15	40 900	1 805 735
55	3Д (2)	55	7	2	58,16	38 900	2 262 424
56	3Д (2)	56	8	1	41,08	40 900	1 680 172
57	3Д (2)	57	8	1	44,15	40 900	1 805 735
58	3Д (2)	58	8	2	58,16	38 900	2 262 424
59	3Д (2)	59	9	1	41,08	38 400	1 577 472
60	3Д (2)	60	9	1	44,15	38 400	1 695 360
61	3Д (2)	61	9	2	58,16	36 500	2 122 840
62	3Г (3)	62	1	2	59,89	36 200	2 168 018
63	3Г (3)	63	1	1	35,14	38 000	1 335 320
64	3Г (3)	65	1	1	61,45	35 000	2 150 750
65	3Г (3)	67	1	2	59,89	36 200	2 168 018
66	3Г (3)	80	4	2	59,89	38 900	2 329 721
67	3Г (3)	81	4	1	35,14	40 900	1 437 226
68	3Г (3)	82	4	2	66,25	36 500	2 418 125
69	3Г (3)	83	4	2	66,25	36 500	2 418 125
70	3Г (3)	84	4	1	35,14	40 900	1 437 226
71	3Г (3)	110	9	2	59,89	36 500	2 185 985
72	3Г (3)	111	9	1	35,14	38 400	1 349 376
73	3Г (3)	113	9	2	66,25	34 400	2 279 000
74	3Г (3)	114	9	1	35,14	38 400	1 349 376
75	3Г (3)	115	9	2	59,89	36 500	2 185 985
76	3А (6)	206	1	2	58,16	36 200	2 105 392
77	3А (6)	207	1	1	44,15	38 000	1 677 700
78	3А (6)	217	5	2	58,16	38 900	2 262 424
79	3А (6)	218	5	1	44,15	40 900	1 805 735
80	3А (6)	219	5	1	41,08	40 900	1 680 172
81	3А (6)	220	6	2	58,16	38 900	2 262 424
82	3А (6)	224	7	1	44,15	40 900	1 805 735

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Стоимость (с учетом округлений), руб.
83	3А (6)	230	9	1	44,15	38 400	1 695 360
84	3А (7)	232	1	1	32,17	38 000	1 222 460
85	3А (7)	233	1	1	32,20	38 000	1 223 600
86	3А (7)	234	1	2	52,69	36 200	1 907 378
87	3А (7)	247	5	1	36,72	40 900	1 501 848
88	3А (7)	248	5	1	32,17	40 900	1 315 753
89	3А (7)	249	5	1	32,20	40 900	1 316 980
90	3А (7)	250	5	2	52,69	38 900	2 049 641
	Итого:						**155 909 967**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

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

Результаты расчета справедливой стоимости имущественных прав из договора уступки прав требования к договору участия в долевом строительстве № НГ-280214-ТЮ от 28.02.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 90 единиц общей площадью (без учёта площадей лоджий и балконов) 3 725,65 кв.м, расположенные в 9-ти этажном многоквартирном жилом доме, состоящем из 7-ми подъездов, с почтовым номером 16, корпус 3, строящемся на земельном участке с кадастровым номером 86:13:0201003:0133 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты расчета стоимости имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Проектная общая площадь с учетом балкона/лоджии, кв. м	Стоимость (с учетом округлений), руб.
1	3Д (1)	1	1	2	50,31	52,69	1 907 378
2	3Д (1)	2	1	1	28,05	32,20	1 223 600
3	3Д (1)	3	1	1	28,02	32,17	1 222 460
4	3Д (1)	4	2	2	50,31	52,69	2 049 641
5	3Д (1)	5	2	1	28,05	32,20	1 316 980
6	3Д (1)	6	2	1	28,02	32,17	1 315 753
7	3Д (1)	7	2	1	34,32	36,72	1 501 848
8	3Д (1)	8	3	2	50,31	52,69	2 049 641
9	3Д (1)	9	3	1	28,05	32,20	1 316 980
10	3Д (1)	10	3	1	28,02	32,17	1 315 753
11	3Д (1)	11	3	1	34,32	36,72	1 501 848
12	3Д (1)	12	4	2	50,31	52,69	2 049 641

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Проектная общая площадь с учетом балкона/лоджии, кв. м	Стоимость (с учетом округлений), руб.
13	3Д (1)	13	4	1	28,05	32,20	1 316 980
14	3Д (1)	14	4	1	28,02	32,17	1 315 753
15	3Д (1)	15	4	1	34,32	36,72	1 501 848
16	3Д (1)	16	5	2	50,31	52,69	2 049 641
17	3Д (1)	17	5	1	28,05	32,20	1 316 980
18	3Д (1)	18	5	1	28,02	32,17	1 315 753
19	3Д (1)	19	5	1	34,32	36,72	1 501 848
20	3Д (1)	20	6	2	50,31	52,69	2 049 641
21	3Д (1)	21	6	1	28,05	32,20	1 316 980
22	3Д (1)	22	6	1	28,02	32,17	1 315 753
23	3Д (1)	23	6	1	34,32	36,72	1 501 848
24	3Д (1)	24	7	2	50,31	52,69	2 049 641
25	3Д (1)	25	7	1	28,05	32,20	1 316 980
26	3Д (1)	26	7	1	28,02	32,17	1 315 753
27	3Д (1)	27	7	1	34,32	36,72	1 501 848
28	3Д (1)	28	8	2	50,31	52,69	2 049 641
29	3Д (1)	29	8	1	28,05	32,20	1 316 980
30	3Д (1)	30	8	1	28,02	32,17	1 315 753
31	3Д (1)	31	8	1	34,32	36,72	1 501 848
32	3Д (1)	32	9	2	50,31	52,69	1 923 185
33	3Д (1)	33	9	1	28,05	32,20	1 236 480
34	3Д (1)	34	9	1	28,02	32,17	1 235 328
35	3Д (1)	35	9	1	34,32	36,72	1 410 048
36	3Д (2)	36	1	1	41,66	44,15	1 677 700
37	3Д (2)	37	1	2	55,78	58,16	2 105 392
38	3Д (2)	38	2	1	38,68	41,08	1 680 172
39	3Д (2)	39	2	1	41,66	44,15	1 805 735
40	3Д (2)	40	2	2	55,78	58,16	2 262 424
41	3Д (2)	41	3	1	38,68	41,08	1 680 172
42	3Д (2)	42	3	1	41,66	44,15	1 805 735
43	3Д (2)	43	3	2	55,78	58,16	2 262 424
44	3Д (2)	44	4	1	38,68	41,08	1 680 172
45	3Д (2)	45	4	1	41,66	44,15	1 805 735
46	3Д (2)	46	4	2	55,78	58,16	2 262 424
47	3Д (2)	47	5	1	38,68	41,08	1 680 172
48	3Д (2)	48	5	1	41,66	44,15	1 805 735
49	3Д (2)	49	5	2	55,78	58,16	2 262 424
50	3Д (2)	50	6	1	38,68	41,08	1 680 172
51	3Д (2)	51	6	1	41,66	44,15	1 805 735
52	3Д (2)	52	6	2	55,78	58,16	2 262 424
53	3Д (2)	53	7	1	38,68	41,08	1 680 172
54	3Д (2)	54	7	1	41,66	44,15	1 805 735
55	3Д (2)	55	7	2	55,78	58,16	2 262 424
56	3Д (2)	56	8	1	38,68	41,08	1 680 172
57	3Д (2)	57	8	1	41,66	44,15	1 805 735
58	3Д (2)	58	8	2	55,78	58,16	2 262 424
59	3Д (2)	59	9	1	38,68	41,08	1 577 472
60	3Д (2)	60	9	1	41,66	44,15	1 695 360
61	3Д (2)	61	9	2	55,78	58,16	2 122 840
62	3Г (3)	62	1	2	55,73	59,89	2 168 018
63	3Г (3)	63	1	1	31,74	35,14	1 335 320
64	3Г (3)	65	1	1	61,45	61,45	2 150 750
65	3Г (3)	67	1	2	55,73	59,89	2 168 018

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Проектная общая площадь с учетом балкона/лоджии, кв. м	Стоимость (с учетом округлений), руб.
66	3Г (3)	80	4	2	55,73	59,89	2 329 721
67	3Г (3)	81	4	1	31,74	35,14	1 437 226
68	3Г (3)	82	4	2	62,91	66,25	2 418 125
69	3Г (3)	83	4	2	62,91	66,25	2 418 125
70	3Г (3)	84	4	1	31,74	35,14	1 437 226
71	3Г (3)	110	9	2	55,73	59,89	2 185 985
72	3Г (3)	111	9	1	31,74	35,14	1 349 376
73	3Г (3)	113	9	2	62,91	66,25	2 279 000
74	3Г (3)	114	9	1	31,74	35,14	1 349 376
75	3Г (3)	115	9	2	55,73	59,89	2 185 985
76	3А (6)	206	1	2	55,78	58,16	2 105 392
77	3А (6)	207	1	1	41,66	44,15	1 677 700
78	3А (6)	217	5	2	55,78	58,16	2 262 424
79	3А (6)	218	5	1	41,66	44,15	1 805 735
80	3А (6)	219	5	1	38,68	41,08	1 680 172
81	3А (6)	220	6	2	55,78	58,16	2 262 424
82	3А (6)	224	7	1	41,66	44,15	1 805 735
83	3А (6)	230	9	1	41,66	44,15	1 695 360
84	3А (7)	232	1	1	28,02	32,17	1 222 460
85	3А (7)	233	1	1	28,05	32,20	1 223 600
86	3А (7)	234	1	2	50,31	52,69	1 907 378
87	3А (7)	247	5	1	34,32	36,72	1 501 848
88	3А (7)	248	5	1	28,02	32,17	1 315 753
89	3А (7)	249	5	1	28,05	32,20	1 316 980
90	3А (7)	250	5	2	50,31	52,69	2 049 641

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав из договора уступки прав требования к договору участия в долевом строительстве № НГ-280214-ТЮ от 28.02.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 90 единиц общей площадью (без учёта площадей лоджий и балконов) 3 725,65 кв.м, расположенные в 9-ти этажном многоквартирном жилом доме, состоящем из 7-ми подъездов, с почтовым номером 16, корпус 3, строящемся на земельном участке с кадастровым номером 86:13:0201003:0133 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, микрорайон 3, участок 16, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

155 909 967

(Сто пятьдесят пять миллионов девятьсот девять тысяч девятьсот шестьдесят семь)
рублей,

в том числе:

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, кв. м	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	3Д (1)	1	1	2	28,67	50,31	1 907 378
2	3Д (1)	2	1	1	19,24	28,05	1 223 600
3	3Д (1)	3	1	1	20,02	28,02	1 222 460
4	3Д (1)	4	2	2	28,67	50,31	2 049 641
5	3Д (1)	5	2	1	19,24	28,05	1 316 980
6	3Д (1)	6	2	1	20,02	28,02	1 315 753
7	3Д (1)	7	2	1	14,92	34,32	1 501 848
8	3Д (1)	8	3	2	28,67	50,31	2 049 641
9	3Д (1)	9	3	1	19,24	28,05	1 316 980
10	3Д (1)	10	3	1	20,02	28,02	1 315 753
11	3Д (1)	11	3	1	14,92	34,32	1 501 848
12	3Д (1)	12	4	2	28,67	50,31	2 049 641
13	3Д (1)	13	4	1	19,24	28,05	1 316 980
14	3Д (1)	14	4	1	20,02	28,02	1 315 753
15	3Д (1)	15	4	1	14,92	34,32	1 501 848
16	3Д (1)	16	5	2	28,67	50,31	2 049 641
17	3Д (1)	17	5	1	19,24	28,05	1 316 980
18	3Д (1)	18	5	1	20,02	28,02	1 315 753
19	3Д (1)	19	5	1	14,92	34,32	1 501 848
20	3Д (1)	20	6	2	28,67	50,31	2 049 641
21	3Д (1)	21	6	1	19,24	28,05	1 316 980
22	3Д (1)	22	6	1	20,02	28,02	1 315 753
23	3Д (1)	23	6	1	14,92	34,32	1 501 848
24	3Д (1)	24	7	2	28,67	50,31	2 049 641
25	3Д (1)	25	7	1	19,24	28,05	1 316 980
26	3Д (1)	26	7	1	20,02	28,02	1 315 753
27	3Д (1)	27	7	1	14,92	34,32	1 501 848
28	3Д (1)	28	8	2	28,67	50,31	2 049 641
29	3Д (1)	29	8	1	19,24	28,05	1 316 980
30	3Д (1)	30	8	1	20,02	28,02	1 315 753
31	3Д (1)	31	8	1	14,92	34,32	1 501 848
32	3Д (1)	32	9	2	28,67	50,31	1 923 185

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, кв. м	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
33	3Д (1)	33	9	1	19,24	28,05	1 236 480
34	3Д (1)	34	9	1	20,02	28,02	1 235 328
35	3Д (1)	35	9	1	14,92	34,32	1 410 048
36	3Д (2)	36	1	1	22,71	41,66	1 677 700
37	3Д (2)	37	1	2	30,18	55,78	2 105 392
38	3Д (2)	38	2	1	18,09	38,68	1 680 172
39	3Д (2)	39	2	1	22,71	41,66	1 805 735
40	3Д (2)	40	2	2	30,18	55,78	2 262 424
41	3Д (2)	41	3	1	18,09	38,68	1 680 172
42	3Д (2)	42	3	1	22,71	41,66	1 805 735
43	3Д (2)	43	3	2	30,18	55,78	2 262 424
44	3Д (2)	44	4	1	18,09	38,68	1 680 172
45	3Д (2)	45	4	1	22,71	41,66	1 805 735
46	3Д (2)	46	4	2	30,18	55,78	2 262 424
47	3Д (2)	47	5	1	18,09	38,68	1 680 172
48	3Д (2)	48	5	1	22,71	41,66	1 805 735
49	3Д (2)	49	5	2	30,18	55,78	2 262 424
50	3Д (2)	50	6	1	18,09	38,68	1 680 172
51	3Д (2)	51	6	1	22,71	41,66	1 805 735
52	3Д (2)	52	6	2	30,18	55,78	2 262 424
53	3Д (2)	53	7	1	18,09	38,68	1 680 172
54	3Д (2)	54	7	1	22,71	41,66	1 805 735
55	3Д (2)	55	7	2	30,18	55,78	2 262 424
56	3Д (2)	56	8	1	18,09	38,68	1 680 172
57	3Д (2)	57	8	1	22,71	41,66	1 805 735
58	3Д (2)	58	8	2	30,18	55,78	2 262 424
59	3Д (2)	59	9	1	18,09	38,68	1 577 472
60	3Д (2)	60	9	1	22,71	41,66	1 695 360
61	3Д (2)	61	9	2	30,18	55,78	2 122 840
62	3Г (3)	62	1	2	29,69	55,73	2 168 018
63	3Г (3)	63	1	1	14,78	31,74	1 335 320
64	3Г (3)	65	1	1	25,35	61,45	2 150 750
65	3Г (3)	67	1	2	29,69	55,73	2 168 018
66	3Г (3)	80	4	2	29,69	55,73	2 329 721
67	3Г (3)	81	4	1	14,78	31,74	1 437 226
68	3Г (3)	82	4	2	33,31	62,91	2 418 125
69	3Г (3)	83	4	2	33,31	62,91	2 418 125
70	3Г (3)	84	4	1	14,78	31,74	1 437 226
71	3Г (3)	110	9	2	29,69	55,73	2 185 985
72	3Г (3)	111	9	1	14,78	31,74	1 349 376
73	3Г (3)	113	9	2	33,31	62,91	2 279 000
74	3Г (3)	114	9	1	14,78	31,74	1 349 376
75	3Г (3)	115	9	2	29,69	55,73	2 185 985
76	3А (6)	206	1	2	30,18	55,78	2 105 392
77	3А (6)	207	1	1	22,71	41,66	1 677 700

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, кв. м	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
78	3А (6)	217	5	2	30,18	55,78	2 262 424
79	3А (6)	218	5	1	22,71	41,66	1 805 735
80	3А (6)	219	5	1	18,09	38,68	1 680 172
81	3А (6)	220	6	2	30,18	55,78	2 262 424
82	3А (6)	224	7	1	22,71	41,66	1 805 735
83	3А (6)	230	9	1	22,71	41,66	1 695 360
84	3А (7)	232	1	1	20,02	28,02	1 222 460
85	3А (7)	233	1	1	19,24	28,05	1 223 600
86	3А (7)	234	1	2	28,67	50,31	1 907 378
87	3А (7)	247	5	1	14,92	34,32	1 501 848
88	3А (7)	248	5	1	20,02	28,02	1 315 753
89	3А (7)	249	5	1	19,24	28,05	1 316 980
90	3А (7)	250	5	2	28,67	50,31	2 049 641

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

Оценщик Е.А. Зверева

Генеральный директор Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

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

2. Справочная литература

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2016 годы).
2. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №19, 2016 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.
4. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.

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
ОПИСАНИЕ КЛАССОВ КАЧЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ

Единая классификация проектов многоквартирных жилых новостроек по качеству (ЕК МЖН)

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Архитектура *(отсекающий признак между группами)*	Стандартная (серийный проект), проекты повторного применения	Большее разнообразие архитектурных опций (переменная этажность, фасады, планировки), усовершенствованные серийные проекты, проекты повторного применения или индивидуальные проекты	Индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика.	Архитектурный облик объекта требует глубокой проработки внешних элементов здания с учетом рельефа и окружающего участок ландшафта. Дом должен возводиться по индивидуальному авторскому проекту известного архитектора (масштаб известности может ограничиваться субъектом РФ) и может претендовать на уровень архитектурного памятника местного значения.
Несущие и ограждающие конструкции *(отсекающий признак между классами)*	Нет ограничений	Сборный ж/б, бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из керамического кирпича)
Остекление *(факультативный признак)*	Двойные рамы из отечественных деревянных или пластиковых профилей с однослойным стеклом, или одинарные рамы со стеклопакетами	Пластиковые профили либо импортного, либо отечественного исполнения по импортным технологиям, средней ценовой ниши со стеклопакетами	Современные пластиковые и деревянные профили либо импортного, либо отечественного исполнения по импортным технологиям высокого класса, верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)	Современные импортные фиберглассовые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)
Объемно-планировочные решения *(отсекающий признак между классами)*	Кэ более 0,75, высота потолков в чистоте менее 2,7 м	Кэ – не более 0,75, высота потолков от 2,7 м. Комнаты изолированные, наличие больших балконов, кладовок. В некоторых проектах предусматриваются эркеры и летние помещения. Возможность перепланировки чаще всего ограничена.	Кэ – не более 0,7, высота потолков от 2,75 м. Свободная планировка внутри квартиры. Возможности перепланировки, часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и месс та для отдыха. Возможно наличие бал конов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат.	Кэ – не более 0,65, высота потолков от 3,0 м. Количество выходов квартир на лестничной площадке – до 3-4. Гибкое объемно-планировочное пространство, ограниченное периметром наружных стен. Эксклюзивные планировки. Зимний сад, наличие хозяйственных помещений (прачечные, гардеробные и др.), расположенных в цокольном этаже или подвальном помещении жилого дома. Кухни-столовые, террасы. Обязательно наличие не менее 2 санузлов во всех квартирах.
Внутренняя отделка общественных зон *(отсекающий признак между классами)*	Стандартная отделка	Улучшенная отделка	Высококачественная отделка (декоративная штукатурка, керамическая плитка, искусственный камень и т.д.)	Эксклюзивная отделка в соответствии с дизайн-проектом
Внутренняя отделка квартир *(факультативн. признак)*	Без отделки или стандартная отделка	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка	Квартиры - с эксклюзивной отделкой (в соответствии с авторским дизайн-проектом, с

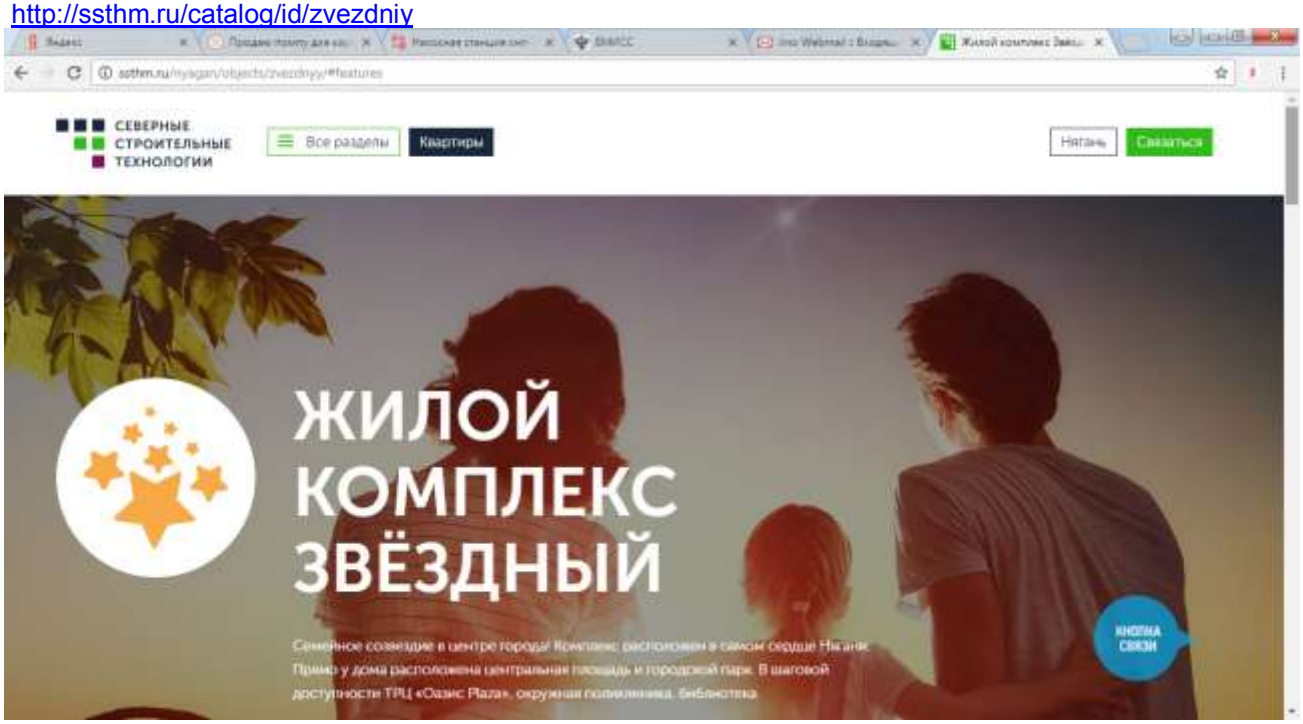
Признаки (характеристики)		Критерии отнесения к классу качества			
		Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
		Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
				"под ключ"	применением эксклюзивных отделочных материалов) или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку и шумоизоляция, включая в т.ч. заведение всех инженерных сетей поквартирно)
Общая площадь квартир, кв. м *(отсекающий признак между классами)*	1-комн.	от 28	от 34 (возможно квартира-студия от 28)	от 45	студии – от 60
	2-комн.	от 44	от 50	от 65	от 80
	3-комн.	от 56	от 65	от 85	от 120
	4-комн.	от 70	от 85	от 120	от 250
	5-комн.	от 84	от 100	от 150	от 350
Площадь кухни, кв. м *(отсекающий признак между классами)*		до 8. Возможно кухня-ниша.	от 8	от 12	от 20
Характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру) *(факультативный признак)*		Нет требований	Металлические двери с домофоном в подъездах, помещение для консьержа, металлические входные двери квартир	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа, металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запиранием в квартирах	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, надежная замковая группа (секретность, броненакладки). Встроенные видеоглазки. Холл, ресепшн. Металлические сейф-двери с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запиранием в квартирах
Инженерное обеспечение *(отсекающий признак между группами)*		Энергоснабжение - 10 КВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное.	Энергоснабжение - 10 КВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное, радиаторы или конвекторы с терморегулятором.	Энергоснабжение - свыше 10 КВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль (или шахты для наружных блоков сплит-систем), возм. внешние сплит-системы, дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Отопление автономное или центральное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты скоростные, импортного или совместного пр-ва, с индивидуальной отделкой кабин. Современные слаботочные и коммуникационные сети. Биметаллические радиаторы, импортные с терморегулятором. Предусмотрены места для кондиционеров, дренажная система.	Энергоснабжение - свыше 10 КВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в каждой квартире, с очисткой воздуха, пароувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом - охлаждение, зимой - нагрев). Дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Комплексная 5-ступенчатая система фильтрации. Качество воды сертифицировано на уровне питьевой. Отопление автономное (котельная) /смешанное или воздушно-конвекторное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса. Современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD –телевидение, спутниковое, кабельное, Интернет-телефония. Импортные конвекторы, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с помощью фэнкойлов/блоков индивидуального комфорта. Система учета - поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов с выводом на единый пункт диспетчерского учета.
Придомовая территория двора и безопасность *(отсекающий признак между группами)*		Благоустройство стандартное	Возможна ограда по периметру. Наличие типовых детских и хозяйственных	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая	Благоустроенная, конструктивно выделенная огороженная прилегающая территория. Ландшафтный дизайн, малые

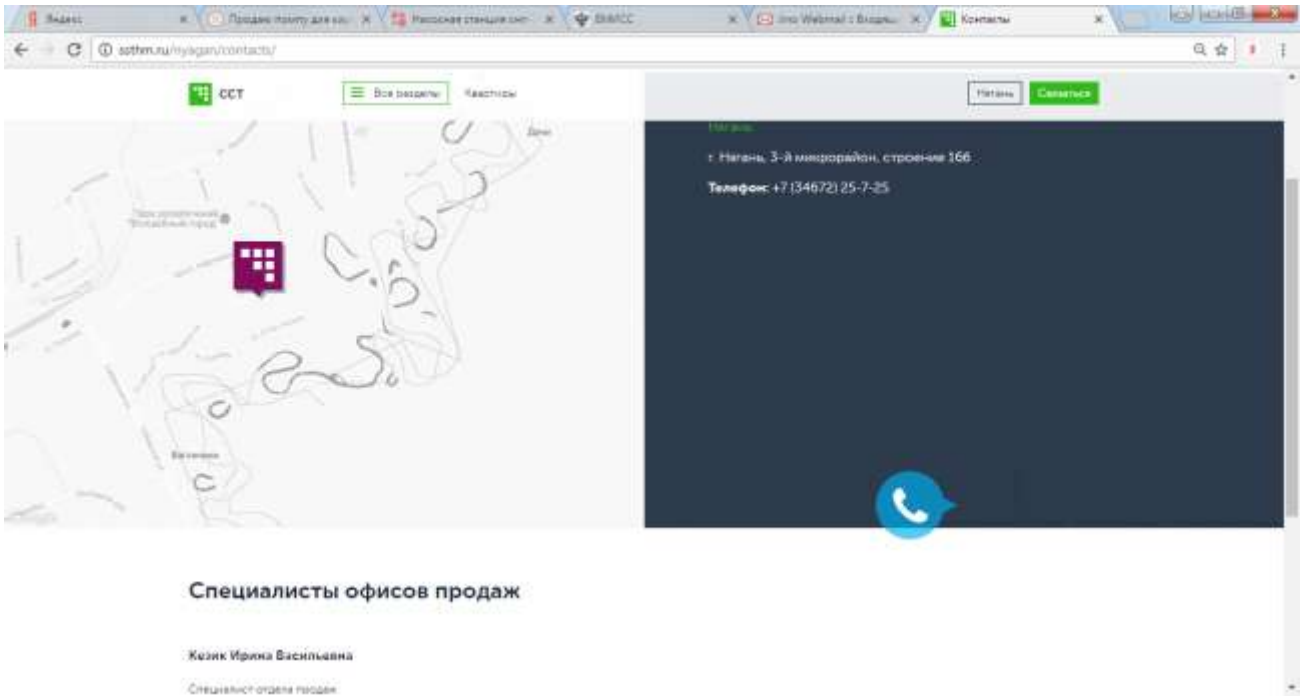
Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
		площадок. Общее территории. Охрана периметра возможна, но не обязательна. Консьерж, домофон.	территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Выделение площадей под детские и хозяйственные площадки. Озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консъержа.	архитектурные формы. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор, передвижной патруль по периметру дома и придомовой территории, на лестницах и лестничных клетках. Видеонаблюдение на входе в дом, по периметру дома, на лестницах и лестничных клетках, перед входом в квартиру. Пожарная безопасность – установка систем сплинкерного пожаротушения, система оповещения о пожаре и дымоудаления с выводом всей информации на единый диспетчерский пункт и дублированием на пункт охраны. Кругло суточная диспетчеризация всех инженерных сетей и систем. Система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – гость-консъерж-житель.
Инфраструктура дома *(отсекающий признак между бизнес- и элитным классом)*	Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам	Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам. Дополнительно: размещение службы эксплуатации на площадях нежилого назначения	Широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	Разветвленная сеть инфраструктуры для жильцов дома, доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам – приглашениям владельцев квартир. Дополнительно: персональное сервисное обслуживание, дополнительные опции инфраструктуры.
Внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе *(факультативный признак)*	Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.	Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность объектов социальной инфраструктуры в радиусе не более 1 км от жилого дома.	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность элитных объектов социальной инфраструктуры. Близость к культурным центрам, памятникам архитектуры. Преимущества рас положения с точки зрения экологии. Живописный вид из окон. Транспортная доступность (удобство подъезда к территории дома).
Параметры паркинга *(отсекающий признак между классами)*	Согласно нормативным требованиям местного Генплана	Согласно нормативным требованиям местного Генплана	Закрытый наземный/подземный паркинг + возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета не менее 1,0 машино-места на квартиру.	Закрытый, наземный / подземный, отапливаемый паркинг, предпочтительно – с мойкой и экспресс-автосервисом. Доступ в паркинг для жителей: квартира - лифт – паркинг. Не менее 1,5 машино-мест на квартиру.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

http://ssthm.ru/catalog/id/zvezdniy





Однокомнатные квартиры

Microsoft Excel - Прайс ЖК Звездный_декабрь

Файл Правка Вид Вставка Формат Сервис Данные Окно Справка

Times New Roman 9

A14 5

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1														
2													Утверждаю	
3		от Кезик И.В., e-mail: kezikiv@mail.ru								Директор по продажам и маркетингу ООО "ССТ"				
4		тел. +7 (34672) 25-7-25, 8-912-515-82-99												
5													С.А. Муштаев	
6														
7		Прайс-лист ЖК "Звёздный" г. Нягань, мкр. 3, корп. 3, д. 16												
8														
9	№	Объект	Собственник	№ квартиры	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Тип планировки	Площадь балконов, К=1,кв.м.	Общая площадь б/б (лоджий), кв.м.	Общая площадь с учетом балконов, К=1, кв.м.	Цена кв.м., руб.	Стоимость квартиры (с учетом балконов К=1), руб.	
10	1	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Микрорайон 3"	3	2	3Д(1)	1	41,2	4,15	28,05	32,20	45 500	1 465 100	
11	2	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Микрорайон 3"	6	2	3Д(1)	1	41,1	4,15	28,02	32,17	45 500	1 463 735	
12	3	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Микрорайон 3"	7	2	3Д(1)	1	3,7	2,40	14,52	16,72	40 300	1 700 156	
13	4	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Микрорайон 3"	14	2	3Д(2)	1	3,8	2,40	19,68	21,08	40 300	1 902 004	
29	20	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Микрорайон 3"	209	2	3А(6)	1	3,9	2,40	41,66	44,15	45 500	2 008 825	
30	21	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Микрорайон 3"	210	2	3А(6)	1	3,8	2,40	19,68	21,08	40 300	1 902 004	
31	22	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Микрорайон 3"	211	2	3А(7)	1	3,7	2,40	14,52	16,72	40 300	1 700 156	
32	23	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Микрорайон 3"	230	2	3А(7)	1	41,3	4,15	28,02	32,17	45 500	1 463 735	
33	24	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Микрорайон 3"	231	2	3А(7)	1	41,2	4,15	28,05	32,20	45 500	1 465 100	
34														
35														

мкр. 3 д.16 корп. 3

Готово Сумма=0 NUM

Двухкомнатные квартиры

Microsoft Excel - Прайс ЖК Звездный_декабрь

Файл Правка Вид Вставка Формат Сервис Данные Окно Справка

Times New Roman 9 100%

A27 18

от Кезик И.В., e-mail: kezikiv@mail.ru	**Утверждаю**
тел. +7 (34672) 25-7-25, 8-912-515-82-99	**Директор по продажам и маркетингу ООО "ССТ"**
	_____ С.А. Муштаев

Прайс-лист ЖК "Звёздный" г. Нягань, мкр. 3, корп. 3, д. 16

№	Объект	Собственник	№ квартиры	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Тип планировки	Площадь балконов, К=1,кв.м.	Общая площадь б/б (лоджий), кв.м.	Общая площадь с учетом балконов, К=1, кв.м.	Цена кв.м., руб.	Стоимость квартиры (с учетом балконов К=1), руб.
5	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Микрорайон 3"	68	2	3Г(3)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	42 800	2 563 292
8	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Микрорайон 3"	98	7	3Г(3)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	43 800	2 623 182
10	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Микрорайон 3"	104	8	3Г(3)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	43 800	2 623 182
13	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Микрорайон 3"	110	8	3Г(3)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	42 800	2 563 292
14	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Микрорайон 3"	120	2	3В(4)	2	2.7	3,04	58,59	61,63	43 300	2 668 579
17	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Микрорайон 3"	163	2	3Б(5)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	42 800	2 563 292
19	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Микрорайон 3"	195	7	3Б(5)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	43 800	2 623 182

мкр. 3 д.16 корп. 3

Готово Сумма=0 NUM

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Договор уступки права требования
к договору № НГ-280214-ТЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014 года

г. Нягань **«____» марта 2017 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный», именуемое в дальнейшем **«Новый участник долевого строительства»**, в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящий договор уступки права требования (далее – Договор уступки) к договору № НГ-280214-ТЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014 года, зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, дата регистрации 13.03.2014 г., номер регистрации 86-86-11/013/2014-93, с учетом Дополнительного соглашения № 1 к договору № НГ-280214-ТЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014 года от 28 июля 2016 г. зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, дата регистрации 15.09.2016 г., номер регистрации 86-86/011-86/011/033/2016-147 и Дополнительного соглашения № 2 к договору № НГ-280214-ТЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014 года от 11 ноября 2016 г. зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, дата регистрации 27.12.2016 г., номер регистрации 86-86/011-86/011/034/2016-549 (далее – Договор УДС), о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА УСТУПКИ.

1.1. Настоящим Участник долевого строительства уступает, а Новый участник долевого строительства принимает на себя в полном объеме право (далее – Уступаемое право) по Договору УДС на получение после ввода в эксплуатацию строящегося – **9-ти этажного многоквартирного жилого дома, состоящего из 7-ми подъездов, номер 16 корпус 3** (далее – Жилой дом) Объектов долевого строительства (далее - Объекты ДС), возводимого застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке с кадастровым номером **86:13:0201003:0133** по адресу: **Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, микрорайон 3, участок 16.**

1.2. Описание Объектов ДС определяется в Приложении № 1 к Договору уступки, а также в соответствии с утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией.

1.3. Уступаемое право принадлежит Участнику долевого строительства на основании заключенного между ним и Обществом с ограниченной ответственностью «Микрорайон 3» (адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1, ОГРН 1128601001517, ИНН 8601046614, КПП 860101001, р/с 40702810167460084196 в Западно-Сибирском банке Сбербанка г.Тюмень, к/с 30101810800000000651, БИК 047102651) (далее – Застройщик) Договора № НГ-280214-ТЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, дата регистрации 13.03.2014 г., номер регистрации 86-86-11/013/2014-93 с учетом Дополнительного соглашения № 1 к договору № НГ-280214-ТЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014 года от 28 июля 2016 г. зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому

автономному округу-Югре, дата регистрации 15.09.2016 г., номер регистрации 86-86/011-86/011/033/2016-147 и Дополнительного соглашения № 2 к договору № НГ-280214-ТЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014 года от 11 ноября 2016 г. зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, дата регистрации 27.12.2016 г., номер регистрации 86-86/011-86/011/034/2016-549.

1.4. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что до момента подписания Договора уступки им выполнены обязательства по оплате ориентировочной стоимости Объектов ДС, предусмотренные Договором УДС, в полном объеме.

1.5. Настоящим Участник долевого строительства сообщает о том, что на дату подписания настоящего Договора уступки передаточный акт в отношении Объектов ДС между Застройщиком и Участником долевого строительства не подписан, о чем известно Новому участнику долевого строительства.

1.6. Новый участник долевого строительства подписанием Договора уступки подтверждает, что принимает Уступаемое право без каких-либо оговорок в объеме, установленном Договором УДС, с условиями которого Новый участник долевого строительства полностью ознакомлен и согласен, претензий по договору УДС у Нового участника долевого строительства к Участнику долевого строительства не имеется.

1.7. Стороны подтверждают, что они имеют все полномочия на совершение данной сделки, все необходимые разрешения, одобрения и согласования, если таковые требовались для совершения и исполнения настоящей сделки в соответствии с гражданским и корпоративным законодательством Российской Федерации и внутренними документами Сторон.

1.8. Уступаемое право переходит от Участника долевого строительства к Новому участнику долевого строительства в объеме, позволяющем Новому участнику долевого строительства после ввода Жилого дома в эксплуатацию получить Объекты ДС в собственность.

2. ЦЕНА УСТУПАЕМОГО ПРАВА.

2.1. Цена уступаемого права по Договору уступки определена в Приложении № 1 к Договору уступки и составляет **155 359 605 (Сто пятьдесят пять миллионов триста пятьдесят девять тысяч шестьсот пять) рублей 00 копеек**, в том числе НДС – **0 (Ноль) рублей 00 копеек.**

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Новый участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Оплатить Уступаемое право в соответствии с условиями Договора уступки в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора уступки.

3.1.2. Оплатить государственную пошлину в части, подлежащей уплате Новым участником долевого строительства за государственную регистрацию Договора уступки.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц совершить действия, связанные с государственной регистрацией Договора уступки.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации Договора уступки уведомить Застройщика об уступке Уступаемого права Новому участнику долевого строительства.

3.2.2. Не позднее 5 (Пяти) календарных дней со дня государственной регистрации Договора уступки предоставить Новому участнику долевого строительства первичные документы, оформленные в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и счет-фактуру, оформленную в соответствии с требованиями НК РФ.

3.2.3. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц совершить действия, связанные с государственной регистрацией Договора уступки.

3.3. Все необходимые документы на государственную регистрацию Договора уступки Стороны обязаны подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Договора уступки.

3.4. Расходы по государственной регистрации Договора уступки Стороны несут в

соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ.

3.5. Уступаемое право переходит к Новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации Договора уступки в установленном законодательством РФ порядке.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Новый участник долевого строительства принимает на себя обязательство произвести с Застройщиком перерасчет стоимости Объектов ДС в соответствии с условиями Договора УДС в случае изменения его площади по результатам технической инвентаризации по завершении строительства и натуральных обмеров введенного в эксплуатацию Жилого дома и Объектов ДС, произведенных соответствующим уполномоченным в установленном порядке законодательством РФ органом технической инвентаризации и технического учета по месту нахождения Жилого дома, а также обязуется выполнить иные обязанности, возлагаемые на Участника долевого строительства по Договору УДС в связи с передачей ему Объектов ДС Застройщиком и после их передачи в связи с их эксплуатацией.

4.2. Иную ответственность, не предусмотренную Договором уступки, стороны несут в соответствии с законодательством РФ.

4.3. Участник долевого строительства несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с Договором уступки документов и гарантирует наличие и передачу всех передаваемых Новому участнику долевого строительства прав и обязанностей, но не отвечает за неисполнение Договора УДС Застройщиком.

4.4. В случае неисполнения Новым участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 3.1.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства имеет право расторгнуть настоящий Договор уступки в судебном порядке.

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

5.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

5.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в арбитражный суд по месту нахождения Объектов ДС.

5.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора уступки должны предъявляться Сторонами в письменной форме. К претензии должны быть приложены документы, являющиеся основанием и доказательством выдвигаемых требований.

5.4. Срок ответа на выставленную претензию не должен превышать десять рабочих дней. Соблюдение Сторонами настоящего Договора уступки претензионного порядка обязательно.

6. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).

6.1. При возникновении обстоятельств, возникших после заключения Договора уступки и делающих невозможным исполнение Договора уступки полностью или частично (которые компетентный государственный/муниципальный орган признает событиями непреодолимой силы), а именно: наводнения, землетрясения, пожара и других стихийных бедствий, а также, в случае наступления обстоятельств, делающих невозможным исполнение настоящего Договора уступки полностью или частично (которые Стороны признают юридическим форс-мажором), а именно: действия (бездействие) органов государственной власти и местного самоуправления, забастовки, войны и т.п., исполнение обязательств по Договору уступки отодвигается на время действия таких обстоятельств с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

6.2. В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10 (Десятидневный) срок с момента их возникновения, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства.

6.3. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 6 (Шести) месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по

Договору, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

6.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей обязательства по Договору.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Стороны пришли к соглашению о том, что п. 5 ст. 488 Гражданского Кодекса РФ к Договору не применяется.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по Договору уступки виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащем выполнением обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Возмещение убытков, причиненных по вине Участника долевого строительства, осуществляется за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

Возмещение убытков, причиненных по вине Нового участника долевого строительства, осуществляется за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

7.3. Договор уступки считается незаключенным в случае неявки Сторон или их уполномоченных представителей в регистрирующий орган в соответствии с п. 3.3. Договора.

7.4. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора уступки не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

Новый участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора уступки не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

7.5. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» и участником участников Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

Новый участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» и участником участников Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Договор уступки подлежит государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору уступки должны быть составлены в письменной форме в виде документа, подписанного уполномоченными представителями Сторон.

8.3. Во всем, что не предусмотрено Договором уступки Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.4. Все уведомления, извещения и иная переписка между Сторонами по Договору уступки производится письменно путем направления по почте заказным письмом с описью вложения.

8.5. Указанные в Договоре уступки приложения являются неотъемлемой частью Договора уступки:

8.5.1. Приложение № 1. Перечень объектов недвижимости, составляющих Объекты ДС.

8.6. Договор уступки составлен в 3-х (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, включая все приложения к нему, по одному для каждой из Сторон и один для Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Участник долевого строительства:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территории Югра»
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2,
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;
р/с 40701810100000157907 в ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823,
БИК 044525823, ИНН/КПП 7708227080/ 775001001.

Новый участник долевого строительства:
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Проектный»
Адрес местонахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
ИНН 7704750193, КПП 772501001
р/с 40701810992000112914 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

10. ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства:

_____ / **А.Е. Жуйков** /
М.п.

Новый участник долевого строительства:

_____ / **Д.В. Сукманов** /
М.п.

Приложение № 1
к Договору уступки права требования
от «___» марта 2017 г.
к договору № НГ-280214-ТЮ участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
от «28» февраля 2014 года

Перечень Объектов долевого строительства

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, м2	Проектная общая площадь без учета балкона/ лоджии, м2	Стоимость Объектов долевого строительства, руб.
1	3Д (1)	1	1	2	28,67	50,31	2 097 927,00
2	3Д (1)	2	1	1	19,24	28,05	1 169 685,00
3	3Д (1)	3	1	1	20,02	28,02	1 168 434,00
4	3Д (1)	4	2	2	28,67	50,31	2 097 927,00
5	3Д (1)	5	2	1	19,24	28,05	1 169 685,00
6	3Д (1)	6	2	1	20,02	28,02	1 168 434,00
7	3Д (1)	7	2	1	14,92	34,32	1 431 144,00
8	3Д (1)	8	3	2	28,67	50,31	2 097 927,00
9	3Д (1)	9	3	1	19,24	28,05	1 169 685,00
10	3Д (1)	10	3	1	20,02	28,02	1 168 434,00
11	3Д (1)	11	3	1	14,92	34,32	1 431 144,00
12	3Д (1)	12	4	2	28,67	50,31	2 097 927,00
13	3Д (1)	13	4	1	19,24	28,05	1 169 685,00
14	3Д (1)	14	4	1	20,02	28,02	1 168 434,00
15	3Д (1)	15	4	1	14,92	34,32	1 431 144,00
16	3Д (1)	16	5	2	28,67	50,31	2 097 927,00
17	3Д (1)	17	5	1	19,24	28,05	1 169 685,00
18	3Д (1)	18	5	1	20,02	28,02	1 168 434,00
19	3Д (1)	19	5	1	14,92	34,32	1 431 144,00
20	3Д (1)	20	6	2	28,67	50,31	2 097 927,00
21	3Д (1)	21	6	1	19,24	28,05	1 169 685,00
22	3Д (1)	22	6	1	20,02	28,02	1 168 434,00
23	3Д (1)	23	6	1	14,92	34,32	1 431 144,00
24	3Д (1)	24	7	2	28,67	50,31	2 097 927,00
25	3Д (1)	25	7	1	19,24	28,05	1 169 685,00
26	3Д (1)	26	7	1	20,02	28,02	1 168 434,00
27	3Д (1)	27	7	1	14,92	34,32	1 431 144,00
28	3Д (1)	28	8	2	28,67	50,31	2 097 927,00
29	3Д (1)	29	8	1	19,24	28,05	1 169 685,00
30	3Д (1)	30	8	1	20,02	28,02	1 168 434,00
31	3Д (1)	31	8	1	14,92	34,32	1 431 144,00
32	3Д (1)	32	9	2	28,67	50,31	2 097 927,00
33	3Д (1)	33	9	1	19,24	28,05	1 169 685,00
34	3Д (1)	34	9	1	20,02	28,02	1 168 434,00
35	3Д (1)	35	9	1	14,92	34,32	1 431 144,00
36	3Д (2)	36	1	1	22,71	41,66	1 737 222,00
37	3Д (2)	37	1	2	30,18	55,78	2 326 026,00
38	3Д (2)	38	2	1	18,09	38,68	1 612 956,00
39	3Д (2)	39	2	1	22,71	41,66	1 737 222,00
40	3Д (2)	40	2	2	30,18	55,78	2 326 026,00
41	3Д (2)	41	3	1	18,09	38,68	1 612 956,00
42	3Д (2)	42	3	1	22,71	41,66	1 737 222,00
43	3Д (2)	43	3	2	30,18	55,78	2 326 026,00
44	3Д (2)	44	4	1	18,09	38,68	1 612 956,00

45	3Д (2)	45	4	1	22,71	41,66	1 737 222,00
46	3Д (2)	46	4	2	30,18	55,78	2 326 026,00
47	3Д (2)	47	5	1	18,09	38,68	1 612 956,00
48	3Д (2)	48	5	1	22,71	41,66	1 737 222,00
49	3Д (2)	49	5	2	30,18	55,78	2 326 026,00
50	3Д (2)	50	6	1	18,09	38,68	1 612 956,00
51	3Д (2)	51	6	1	22,71	41,66	1 737 222,00
52	3Д (2)	52	6	2	30,18	55,78	2 326 026,00
53	3Д (2)	53	7	1	18,09	38,68	1 612 956,00
54	3Д (2)	54	7	1	22,71	41,66	1 737 222,00
55	3Д (2)	55	7	2	30,18	55,78	2 326 026,00
56	3Д (2)	56	8	1	18,09	38,68	1 612 956,00
57	3Д (2)	57	8	1	22,71	41,66	1 737 222,00
58	3Д (2)	58	8	2	30,18	55,78	2 326 026,00
59	3Д (2)	59	9	1	18,09	38,68	1 612 956,00
60	3Д (2)	60	9	1	22,71	41,66	1 737 222,00
61	3Д (2)	61	9	2	30,18	55,78	2 326 026,00
62	3Г (3)	62	1	2	29,69	55,73	2 323 941,00
63	3Г (3)	63	1	1	14,78	31,74	1 323 558,00
64	3Г (3)	65	1	1	25,35	61,45	2 562 465,00
65	3Г (3)	67	1	2	29,69	55,73	2 323 941,00
66	3Г (3)	80	4	2	29,69	55,73	2 323 941,00
67	3Г (3)	81	4	1	14,78	31,74	1 323 558,00
68	3Г (3)	82	4	2	33,31	62,91	2 623 347,00
69	3Г (3)	83	4	2	33,31	62,91	2 623 347,00
70	3Г (3)	84	4	1	14,78	31,74	1 323 558,00
71	3Г (3)	110	9	2	29,69	55,73	2 323 941,00
72	3Г (3)	111	9	1	14,78	31,74	1 323 558,00
73	3Г (3)	113	9	2	33,31	62,91	2 623 347,00
74	3Г (3)	114	9	1	14,78	31,74	1 323 558,00
75	3Г (3)	115	9	2	29,69	55,73	2 323 941,00
76	3А (6)	206	1	2	30,18	55,78	2 326 026,00
77	3А (6)	207	1	1	22,71	41,66	1 737 222,00
78	3А (6)	217	5	2	30,18	55,78	2 326 026,00
79	3А (6)	218	5	1	22,71	41,66	1 737 222,00
80	3А (6)	219	5	1	18,09	38,68	1 612 956,00
81	3А (6)	220	6	2	30,18	55,78	2 326 026,00
82	3А (6)	224	7	1	22,71	41,66	1 737 222,00
83	3А (6)	230	9	1	22,71	41,66	1 737 222,00
84	3А (7)	232	1	1	20,02	28,02	1 168 434,00
85	3А (7)	233	1	1	19,24	28,05	1 169 685,00
86	3А (7)	234	1	2	28,67	50,31	2 097 927,00
87	3А (7)	247	5	1	14,92	34,32	1 431 144,00
88	3А (7)	248	5	1	20,02	28,02	1 168 434,00
89	3А (7)	249	5	1	19,24	28,05	1 169 685,00
90	3А (7)	250	5	2	28,67	50,31	2 097 927,00
ИТОГО					**2 049,34**	**3 725,65**	**155 359 605,00**

Участник долевого строительства:

_____ / **А.Е. Жуйков** /

М.п.

Новый участник долевого строительства:

_____ / **Д.В. Сукманов** /

М.п.

Договор № НГ-280214-ТЮ
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Нягань «28» февраля 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 3», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Северные строительные технологии», действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании – ООО «ССТ» от 22.08.2012г и Устава ООО «Микрорайон 3», в лице **Генерального директора Мовсесяна Вачагана Вачагановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент», Д.У. «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице Генерального директора Пальчиковой Елены Владимировны, действующей на основании Устава, с другой стороны, с другой стороны, совместно именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

Многоквартирный дом (далее – Дом) – пятисекционный жилой многоквартирный дом переменной этажности (12-16 этажей) с почтовым номером 16 (шестнадцать) корпус 3 (три), строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 14 795 кв.м. с кадастровым номером 86:13:0201003:0133 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г.Нягань, микрорайон 3, участок 16 (далее – земельный участок).

Объекты долевого строительства (Квартиры) – изолированные, предназначенные для проживания граждан помещения, состоящие из жилых и вспомогательных помещений и имеющие отдельный наружный выход на лестничную площадку, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящие в состав Дома.

Перечень, количественные и иные технические характеристики Объектов долевого строительства определяются в Приложении № 1и Приложением 2 к Договору, а также в соответствии с утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом.

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон);

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 21.07.1997г № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. У Застройщика и привлекаемых им для выполнения работ по строительству Дома третьих лиц есть необходимые для выполнения таких работ и условий настоящего Договора лицензии и разрешения, которые получены в установленном законодательством Российской Федерации порядке, являются юридически действительными, вступившими в силу и действующими в течение всего срока до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами на строительство Дома, а именно:

– разрешением на строительство № RU 86306000-054 от 04.04.2008г, с изменениями от 03.08.2012 г., с изменениями от 24.12.2013г., выданным Администрацией муниципального образования г.Нягань Ханты-Мансийского автономного округа -Югры;

– оформленным в соответствии с законодательством Российской Федерации правом аренды Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома;

– договором № 242 аренды земельного участка от 01.06.2007г, зарегистрированным 17.08.2007г Управлением Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам, о чем сделана запись регистрации № 86-72-17/004/2007-945; дополнительным соглашением № 65 от 27.08.2010г, зарегистрированным 28.12.2010г Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, о чем сделана запись регистрации № 86-86-11/023/2010-190; дополнительным соглашением № 188 от 03.12.2012г, зарегистрированным 28.01.2013г Управлением Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, о чем сделана запись регистрации № 86-86-11/001/2013-140;

– утвержденной, в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом;

– положительным заключением № 86-1-4-0054-08, государственной экспертизы проектной документации на Дом и результатов инженерных изысканий, выданным Управлением государственной вневедомственной экспертизы Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа;

– иными документами, которые должны быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями Закона.

2.2.3. Проектная декларация Застройщика в соответствии с п. 2 ст. 19 Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на официальном сайте Застройщика по адресу www.mkhm.ru.

2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее IV квартала 2014г. Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию.

2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее II квартала 2015г. При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

2.2.6. Застройщик гарантирует, что Объекты долевого строительства свободны от прав третьих лиц, не заложены и не состоят под арестом.

2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения или по месту нахождения обособленного подразделения Застройщика в городе, в котором осуществляется строительство Дома в течение рабочего времени Застройщика или такого обособленного подразделения.

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объекты долевого строительства **Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиры от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.2. Застройщик обязан:

3.2.1. обеспечить строительство Дома (включая Объекты долевого строительства в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома и по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией и необходимые для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

3.2.2. сообщать **Участнику долевого строительства** по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартир в нем;

3.2.3. обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 2.2.4. Договора;

3.2.4. письменно сообщить **Участнику долевого строительства** не позднее, чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, о завершении строительства Дома и готовности Объектов долевого строительства к передаче **Участнику долевого строительства**;

3.2.5. при окончательном расчете, согласно п.5.2. Договора осуществить сверку расчетов с **Участником долевого строительства** по Договору и выдать ему бухгалтерскую справку о получении Застройщиком от **Участника долевого строительства** денежных средств по Договору в полном объеме, им предусмотренном;

3.2.6. передать **Участнику долевого строительства** Объекты долевого строительства в той степени отделки (степени готовности Объектов долевого строительства), которая согласована Сторонами в **Приложении № 2** к Договору, и в сроки, установленные согласно п. 2.2.5. Договора, по акту приема-передачи Объектов долевого строительства, при условии получения от **Участника долевого строительства** денежных средств в счет оплаты Объектов долевого строительства по Договору в полном объеме, им предусмотренном до момента осуществления такой передачи;

3.2.7. устранить изложенные в акте о дефектах недостатки Объектов долевого строительства в согласованные в нем сроки и передать Объекты долевого строительства по акту приема-передачи Объектов долевого строительства в порядке, установленном п. 3.2.6. Договора;

3.2.8. Использовать денежные средства, полученные от **Участника долевого строительства**, исключительно по целевому назначению – на строительство Объектов долевого строительства, уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов, а также погашение кредитов, предоставленных банками для

финансирования затрат по строительству Дома, в том числе погашение процентов по предоставленным кредитам;

3.2.9. для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объекты долевого строительства направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (Росрегистрация) нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.2.10. получить за свой счет и предоставить Участнику долевого строительства техническую документацию на Квартиры, необходимую в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для оформления права собственности Участника долевого строительства.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по обеспечению государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Объекты долевого строительства и общее имущество Дома и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов. Указанные обязанности и расходы в полном объеме несет **Участник долевого строительства**;

3.2.11. после ввода Дома в эксплуатацию обеспечить заключение договоров с эксплуатационными службами для обеспечения в Доме коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других систем, необходимых для эксплуатации Дома.

3.3. **Участник долевого строительства** обязуется:

3.3.1. направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Объектов долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

3.3.2. в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения документации, предусмотренной п. 3.2.10. Договора, произвести сверку расчетов с Застройщиком. Осуществить расчеты в соответствии с условиями акта о взаиморасчетах в условиями Договора.

В случае отсутствия претензий к качеству Объектов долевого строительства принять Объекты долевого строительства, о чем подписать акт приема-передачи Объектов долевого строительства.

3.3.3. предоставить в органы Росрегистрации все требуемые от **Участника долевого строительства** и необходимые для государственной регистрации права собственности на Объекты долевого строительства документы и обеспечить явку лично либо своего представителя, уполномоченного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в регистрирующий орган для государственной регистрации права общей долевой собственности **Участника долевого строительства** на Квартиры;

3.4. **Участник долевого строительства** вправе:

3.4.1. В случае наличия претензий к качеству Объектов долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объектов долевого строительства потребовать от Застройщика составления двустороннего акта о дефектах, в котором указываются несоответствия Объектов долевого строительства условиям Договора и иным требованиям, предусмотренным п. 6.1. Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи Объектов долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.2.7. Договора;

3.4.2. В случае отказа от подписания акта приема-передачи Объектов долевого строительства при неисполнении Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п. 3.2.7. Договора по своему выбору потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.5. Право собственности на Объекты долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Объекты долевого строительства будет оформляться совместными силами Застройщика и Участника долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными п. 3.2.9. и п. 3.3.3. Договора, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.6. Приобретая права Участника долевого строительства по строительству Дома, у Участника долевого строительство с момента государственной регистрации настоящего Договора считается находящимся в залоге предоставленный для строительства Дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды и строящийся на этом земельном участке Дом в соответствии с положениями Закона. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объекты долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем.

4. Цена Договора.

4.1. Стоимость Объектов долевого строительства, определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (Одного) кв.м. общей площади Объектов долевого строительства, установленной в размере **41 700,00 рублей (Сорок одна тысяча семьсот рублей 00 копеек)**, и ориентировочной общей площади Объектов долевого строительства, определенной по данным проектной документации на Дом в размере **3 720,60 кв.м. (Три тысячи семьсот двадцать целых шесть десятых кв.м.)** и в целом стоимость за все

Объекты долевого строительства составляет **155 149 020,00 рублей (Сто пятьдесят пять миллионов сто сорок девять тысяч двадцать рублей 00 копеек)** – ориентировочная стоимость Объектов долевого строительства.

4.2. Окончательная стоимость Объектов долевого строительства определяется исходя из установленной в п. 4.1. Договора фиксированной стоимости 1 (одного) кв.м общей площади Объектов долевого строительства на основании данных о такой общей площади, оказавшихся в техническом плане/паспорте на Дом, подготовленном уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации и технического учета после ввода Дома в эксплуатацию, а также данных кадастровых паспортов Объектов долевого участия и до передачи Объектов долевого участия Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

4.3. В целях определения стоимости Объектов долевого строительства по Договору общая площадь Объектов долевого строительства определяется как сумма площадей всех входящих в их состав отапливаемых помещений (жилых, подобных, дополнительных), за исключением неотапливаемых помещений (балконы, лоджии, террасы). Окончательная площадь будет определена на основании данных технической инвентаризации и обмеров построенного Дома, после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

4.4. В стоимость Объектов долевого строительства включены расходы на строительство Дома, вознаграждение Застройщика по строительству Дома, расходы по технической инвентаризации Дома и Объектов долевого строительства, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома. Цена квадратного метра фиксирована и не подлежит одностороннему изменению в течение всего срока действия Договора.

4.5. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора на Объекты долевого строительства несут Участник долевого строительства и Застройщик в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

4.6. Расходы по содержанию и обслуживанию Объектов долевого строительства (в том числе коммунальные расходы) и общего имущества Дома до подписания Сторонами акта приема-передачи на Объекты долевого строительства несет Застройщик.

5. Порядок расчетов.

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего Договора, в следующем порядке:

5.1.1. денежную сумму в размере 149 932 500,00 рублей (Сто сорок девять миллионов девятьсот тридцать две тысячи пятьсот рублей 00 копеек) – в течение 90 (Девяносто) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

5.1.2. денежную сумму в размере 5 216 520,00 (Пять миллионов двести шестнадцать тысяч пятьсот двадцать 00 копеек) – в срок до 31 декабря 2014 года.

5.2. Окончательный расчет по Договору производится Участником долевого строительства исходя из окончательной стоимости Объектов долевого строительства, определенной в соответствии с п. 4.2. Договора, в течение срока, установленного п. 3.3.2. Договора. При этом в случае если окончательная стоимость Объектов долевого строительства:

- превышает ориентировочную стоимость Объектов долевого строительства – Участник долевого строительства обязан доплатить разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объектов долевого строительства в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения кадастрового паспорта на Объекты долевого строительства;
- меньше ориентировочной стоимости Объектов долевого строительства – Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную сумму в виде разницы между ориентировочной и окончательной стоимостью Объектов долевого строительства в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня получения кадастрового паспорта на Объекты долевого строительства и соответствующего письменного требования об этом Участника долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем разделе, досрочно и единовременно.

5.4. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объектов долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

5.5. Днем исполнения обязанности Участником долевого строительства по оплате стоимости Объектов долевого строительства считается день списания денежных средств с расчетного счета Участника долевого строительства.

6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.

6.1. Качество Объектов долевого строительства, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также условиям Договора и Приложений к нему.

6.2. Гарантийный срок на Объекты долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объектов долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объектов долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на отделочные работы в Объектах долевого строительства составляет 1 (Один) год со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

6.5. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки Объектов долевого строительства, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре Объектов долевого строительства при осуществлении их приемки и подписании акта приема-передачи Объектов долевого строительства, должны быть устранены Застройщиком за свой счет самостоятельно или с привлечением третьих лиц в сроки, дополнительно согласованные Сторонами, с момента получения письменного уведомления Участника долевого строительства о таких недостатках.

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в территориальном органе Росреестра и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, а также до истечения срока его действия в следующих случаях:

7.3.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив об этом Застройщика в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объектов долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.2.7. и п. 3.4.2. Договора;
- существенного нарушения требований к качеству Объектов долевого строительства.

В таком случае Застройщик обязан не позднее 20 (двадцати) рабочих дней, если иной срок не установлен Законом, со дня получения соответствующего требования Участника долевого строительства возвратить уплаченные им по Договору денежные средства в счет оплаты стоимости Объектов долевого строительства, а также уплатить на эту сумму проценты за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день осуществления такого платежа. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объектов долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

В случае если Участник долевого строительства в течение указанного срока не обратился к Застройщику за получением денежных средств и процентов на них Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить указанные денежные средства и проценты на них в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем письменно сообщается Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением.

7.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей (более чем три просрочки внесения платежей согласно графику платежей в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения единовременного платежа на срок более чем два месяца).

Право Застройщика на односторонний отказ от исполнения Договора возникает не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по внесению платежей по Договору и о последствиях неисполнения такого требования при неисполнении при этом Участником долевого строительства такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора он обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору в счет стоимости Объектов долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

7.3.3. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объекты долевого строительства не будут переданы Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Дома;
- изменения назначения общего имущества, входящего в состав Дома.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления о таком отказе.

8. Порядок разрешения споров.

8.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в соответствиями с правилами о подведомственности и подсудности в порядке, предусмотренном арбитражным процессуальным законодательством Российской Федерации.

9. Ответственность Сторон.

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1. При возникновении обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора и делающих невозможный исполнение настоящего Договора полностью или частично (которые компетентный государственный/муниципальный орган признает событиями непреодолимой силы), а именно: наводнения, землетрясения, пожара и других стихийных бедствий, а также, в случае наступления обстоятельств, делающих невозможным исполнение настоящего договора полностью или частично (которые Стороны признают юридическим форс-мажором), а именно: войны и т.п., исполнение обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

10.2. В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10 дневный срок с момента их возникновения, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства.

10.3. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 6 месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороны.

10.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства по Договору.

11. Заключительные положения.

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.2. Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, а также условиях настоящего Договора считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

11.4. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

11.5. Возмещение убытков, пеней, подлежащих уплате Участником долевого строительства, в случае нарушения условий Договора, осуществляется непосредственно за счет средств Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

11.6. В целях исполнения Договора Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие Застройщику:

- на обработку своих данных, в т. ч. осуществлять любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение данных Участника долевого строительства - на весь срок действия Договора и три последующие года после окончания срока действия Договора;
- на раздел земельного участка на условиях, определяемых Застройщиком земельного участка, постановку на учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, и внесение в Единый

государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о снятии ограничений (обременений), на площади которого осуществляется долевое строительство многоквартирного дома;

- на безвозмездную передачу наружных инженерных сетей, возведенных на средства Застройщика, в муниципальную собственность.

11.7. В целях исполнения Договора Застройщик настоящим дает свое согласие Участнику долевого строительства на обработку своих данных, в т. ч. осуществлять любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение данных Застройщика - на весь срок действия Договора и три последующие года после окончания срока действия Договора

11.8. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно извещать друг друга.

11.9. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями и являются неотъемлемой частью Договора.

11.10. Все уведомления, извещения и иная переписка между Сторонами по Договору производится письменно путем направления по почте заказным письмом с описью вложения.

11.11. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Договора в органах государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

11.12. Настоящий Договор составлен в 3-х (Трех) экземплярах, включая все приложения к нему, по одному для каждой из Сторон и одно экземпляр для Нягаанского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 3» (ООО «Микрорайон 3»)
Место нахождения: 628007, Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков, д.1
р/с 40702810167460084196 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ, г.Ханты-Мансийска, отделение № 1791, к/с 30101810800000000651, БИК 047102651

Участник долевого строительства:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2,
р/с 40701810100000157907 в ГПБ (ОАО) г. Москва
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823
ИНН/КПП 7708227080/ 775001001

13. Подписи Сторон:

Застройщик:

_____ /В. В. Моисеев/

М.п.

Участник долевого строительства:

_____ /Е. В. Палченкова /

М.П.

Приложение № 1
к договору № НГ-280214-ТЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014г.

Перечень Объектов долевого строительства

№ п/п	№ секции (подъезда)	проектный № объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	проектная жилая площадь м2	общая площадь без лоджий/ балконов м2	Стоимость объектов долевого строительства, руб.
1	3Д (1)	1	1	1	16,80	39,40	1 642 980,00
2	3Д (1)	2		1	16,30	39,20	1 634 640,00
3	3Д (1)	3		1	12,40	29,20	1 217 640,00
4	3Д (1)	4		2	32,80	59,70	2 489 490,00
5	3Д (1)	6		3	52,00	90,20	3 761 340,00
6	3Д (1)	7	2	1	16,80	39,40	1 642 980,00
7	3Д (1)	8		1	16,30	39,20	1 634 640,00
8	3Д (1)	9		1	12,40	29,20	1 217 640,00
9	3Д (1)	10		2	32,80	59,70	2 489 490,00
10	3Д (1)	11		2	32,80	59,70	2 489 490,00
11	3Д (1)	12		3	52,00	90,20	3 761 340,00
12	3Д (1)	13	3	1	16,80	39,40	1 642 980,00
13	3Д (1)	14		1	16,30	39,20	1 634 640,00
14	3Д (1)	15		1	12,40	29,20	1 217 640,00
15	3Д (1)	16		2	32,80	59,70	2 489 490,00
16	3Д (1)	17		2	32,80	59,70	2 489 490,00
17	3Д (1)	18		3	52,00	90,20	3 761 340,00
18	3Д (1)	19	4	1	16,80	39,40	1 642 980,00
19	3Д (1)	20		1	16,30	39,20	1 634 640,00
20	3Д (1)	21		1	12,40	29,20	1 217 640,00
21	3Д (1)	22		2	32,80	59,70	2 489 490,00
22	3Д (1)	23		2	32,80	59,70	2 489 490,00
23	3Д (1)	24		3	52,00	90,20	3 761 340,00
24	3Д (1)	25	5	1	16,80	39,40	1 642 980,00
25	3Д (1)	26		1	16,30	39,20	1 634 640,00
26	3Д (1)	27		1	12,40	29,20	1 217 640,00
27	3Д (1)	28		2	32,80	59,70	2 489 490,00
28	3Д (1)	29		2	32,80	59,70	2 489 490,00
29	3Д (1)	30		3	52,00	90,20	3 761 340,00
30	3Д (1)	31	6	1	16,80	39,40	1 642 980,00
31	3Д (1)	32		1	16,30	39,20	1 634 640,00
32	3Д (1)	33		1	12,40	29,20	1 217 640,00
33	3Д (1)	34		2	32,80	59,70	2 489 490,00
34	3Д (1)	35		2	32,80	59,70	2 489 490,00
35	3Д (1)	36		3	52,00	90,20	3 761 340,00
36	3Д (1)	37	7	1	16,80	39,40	1 642 980,00
37	3Д (1)	38		1	16,30	39,20	1 634 640,00
38	3Д (1)	39		1	12,40	29,20	1 217 640,00
39	3Д (1)	40		2	32,80	59,70	2 489 490,00
40	3Д (1)	41		2	32,80	59,70	2 489 490,00
41	3Д (1)	42		3	52,00	90,20	3 761 340,00
42	3Д (1)	43	8	1	16,80	39,40	1 642 980,00
43	3Д (1)	44		1	16,30	38,70	1 613 790,00
44	3Д (1)	45		1	12,40	29,20	1 217 640,00
45	3Д (1)	46		2	32,80	59,70	2 489 490,00
46	3Д (1)	47		2	32,80	59,70	2 489 490,00
47	3Д (1)	48		1	12,40	29,20	1 217 640,00
48	3Д (1)	49		2	30,00	55,80	2 326 860,00

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

49	3Д (1)	**50**	9	1	16,80	**39,40**	**1 642 980,00**
50	3Д (1)	**51**		1	16,30	**38,70**	**1 613 790,00**
51	3Д (1)	**52**		1	12,40	**29,20**	**1 217 640,00**
52	3Д (1)	**53**		2	32,80	**59,70**	**2 489 490,00**
53	3Д (1)	**54**		2	32,80	**59,70**	**2 489 490,00**
54	3Д (1)	**55**		1	12,40	**29,20**	**1 217 640,00**
55	3Д (1)	**56**		2	30,00	**55,80**	**2 326 860,00**
56	3Д (1)	**57**	10	1	16,80	**39,40**	**1 642 980,00**
57	3Д (1)	**58**		1	16,30	**38,70**	**1 613 790,00**
58	3Д (1)	**59**		1	12,40	**29,20**	**1 217 640,00**
59	3Д (1)	**60**		2	32,80	**59,70**	**2 489 490,00**
60	3Д (1)	**61**		2	32,80	**59,70**	**2 489 490,00**
61	3Д (1)	**62**		1	12,40	**29,20**	**1 217 640,00**
62	3Д (1)	**63**		2	30,00	**55,80**	**2 326 860,00**
63	3Д (1)	**64**	11	1	16,80	**39,40**	**1 642 980,00**
64	3Д (1)	**65**		1	16,30	**38,70**	**1 613 790,00**
65	3Д (1)	**66**		1	12,40	**29,20**	**1 217 640,00**
66	3Д (1)	**67**		2	32,80	**59,70**	**2 489 490,00**
67	3Д (1)	**68**		2	32,80	**59,70**	**2 489 490,00**
68	3Д (1)	**69**		1	12,40	**29,20**	**1 217 640,00**
69	3Д (1)	**70**		2	30,00	**55,80**	**2 326 860,00**
70	3Д (1)	**71**	12	1	16,80	**39,40**	**1 642 980,00**
71	3Д (1)	**72**		1	16,30	**38,70**	**1 613 790,00**
72	3Д (1)	**73**		1	12,40	**29,20**	**1 217 640,00**
73	3Д (1)	**74**		2	32,80	**59,70**	**2 489 490,00**
74	3Д (1)	**75**		2	32,80	**59,70**	**2 489 490,00**
75	3Д (1)	**76**		1	12,40	**29,20**	**1 217 640,00**
76	3Д (1)	**77**		2	30,00	**55,80**	**2 326 860,00**
ВСЕГО		76 квартир			1 876,40	**3 720,60**	**155 149 020,00**

Застройщик:

_____ /В. В. Моисеев/

М.п.

Участник долевого строительства:

_____ /Е. В. Палченкова /

М.п.

Приложение № 2
к договору № НГ-280214-ТЮ участия в
долевом строительстве многоквартирного
дома от «28» февраля 2014г.

Перечень мероприятий по отделке (благоустройству)
Объектов долевого строительства

- Стены наружные несущие – монолитные (утеплитель, фасадная отделка);
- Стены внутренние несущие – монолитные, ограждающие – газопенобетонные блоки; плиты перекрытия – монолитные; перегородки – кирпичные и блочные из ячеистого бетона, из гипсовых плит;
- Стены – оштукатуривание, шпатлевание; в комнатах, коридорах, прихожей, кладовой – оклейка обоями, в кухне – оклейка обоями, по периметру раковины выполняется фартук из керамической плитки; в санузле и ванной – покрытие масляной краской, по периметру ванны и раковины выполняется фартук из керамической плитки;
- Потолки – оштукатуривание, шпатлевание, покраска;
- Полы – цементно-песчаная стяжка, с покрытием: в комнатах, коридорах, кухне, прихожей, кладовой – линолеумом, в санузлах и ванных комнатах – керамической плиткой;
- Стояки и разводка ХВС, ГВС, канализации, системы центрального отопления – металлические водопроводные трубы, полипропиленовые трубы, трубы ПВХ, радиаторы; приборы учета ХВС, ГВС, отопления, установка лючков ревизии;
- Технологическое и инженерное оборудование – установка унитаза, ванной и умывальника со смесителем и душевой лейкой, раковины на кухне со смесителем, подключение к инженерным системам;
- Электроустановочные материалы – в квартире: выключатели, розетки, выводы под осветительные приборы, УЗО; в местах общего пользования: выключатели, розетки, осветительные приборы, прибор учета (счетчик);
- Вентиляционная система – система вентиляции квартиры предусмотрена естественная в соответствии с требованиями строительных норм и правил, установка декоративных решеток на вентиляционных каналах;
- Система пожарной сигнализации в соответствии с проектом;
- Система контроля и управления доступом в подъезд, установка трубки домофона с подключением;
- Оконные блоки – пластиковые с двойным стеклопакетом с наружным водоотливом, окраска оконных откосов;
- Остекление лоджий – алюминиевый витраж с одинарным остеклением, экран кирпичный; либо алюминиевый витраж с одинарным остеклением на всю высоту этажа;
- Устанавливаются входная металлическая дверь в квартиру, межкомнатные двери, в том числе: в кухню, кладовую, санузел и ванную.

Застройщик:

_____ /В. В. Моисеев/

М.п.

Участник долевого строительства:

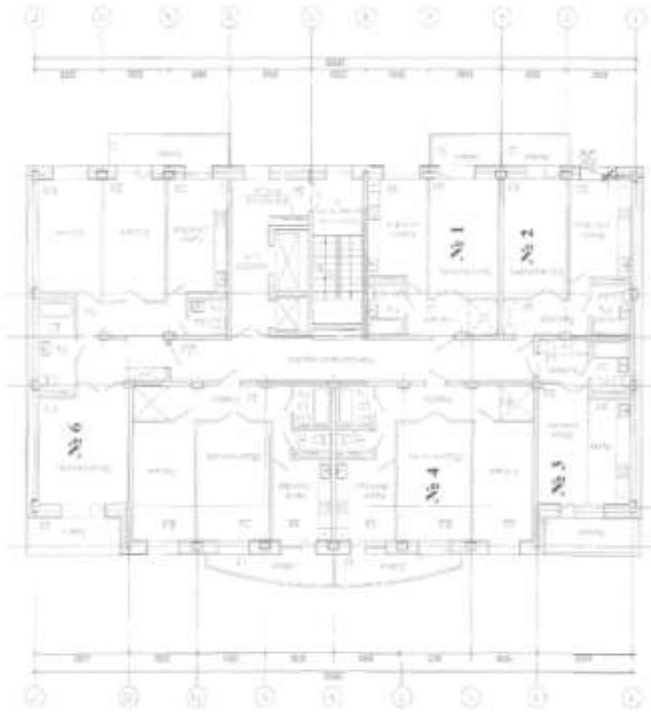
_____ /Е. В. Палченкова /

М.п.

Приложение № 3
к договору № ИТ-280214-ТЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014г.

Расположение Объектов долевого строительства на плане создаваемого объекта.

1 подъезд (секции 3,Д) 1 этаж



Застройщик: /В. В. Моисеев/
м.п.

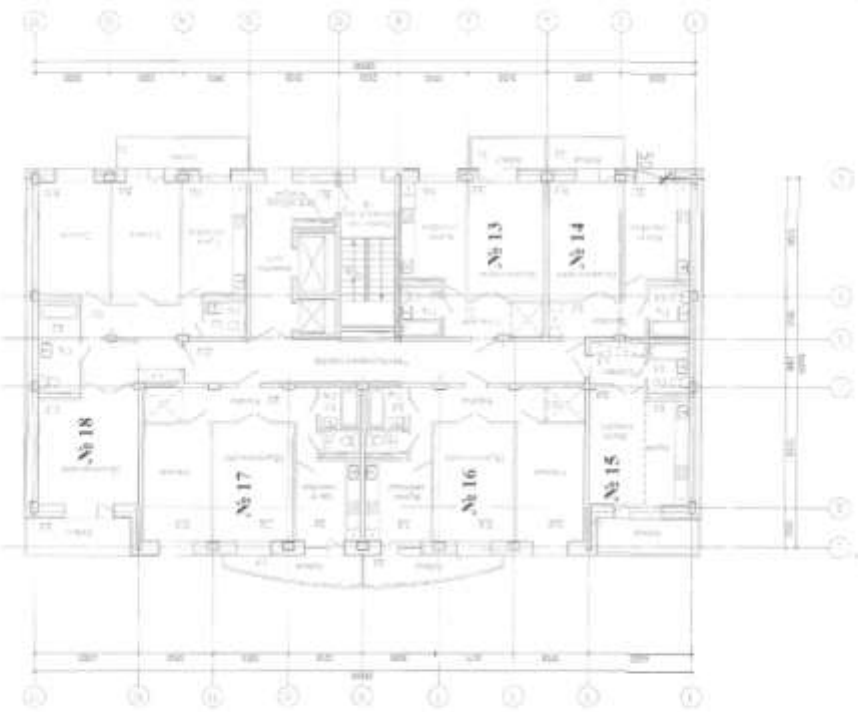
Участник долевого строительства: /Е. В. Пальчикова/
м.п.

1 подъезд (секции 3,Д) 2 этаж

Застройщик: /В. В. Моисеев/
м.п.

Участник долевого строительства: /Е. В. Пальчикова/
м.п.

1 подъезд (секция 3Д) 3 этаж



Участник долевого строительства: /Е. В. Пальченкова /
м.п.

Застройщик: /В. В. Моисеев/
м.п.

1 подъезд (секция 3Д) 4 этаж

Участник долевого строительства: /Е. В. Пальченкова /
м.п.

Застройщик: /В. В. Моисеев/
м.п.

1 подъезд (секции 3Д) 5 этаж

Застройщик: /В. В. Моисеев/
м.п.

Участник долевого строительства: /Е. В. Пальченкова/
м.п.

15

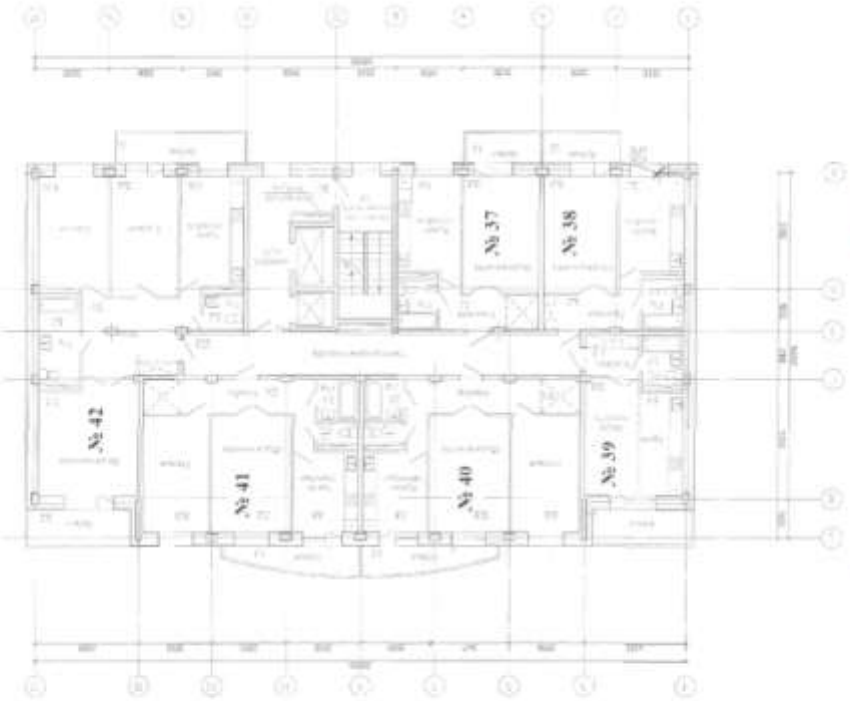
1 подъезд (секции 3Д) 6 этаж

Застройщик: /В. В. Моисеев/
м.п.

Участник долевого строительства: /Е. В. Пальченкова/
м.п.

16

1 подъезд (секция 3,Д) 7 этаж

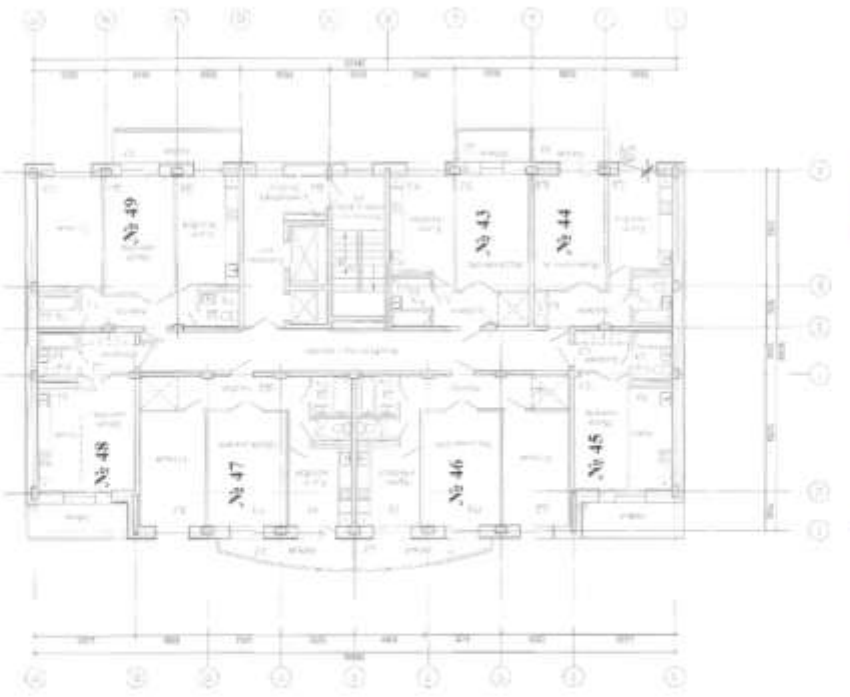


Застройщик: /В. В. Моисеев/
М.П.

Участник долевого строительства: /Е. В. Пальчикова/
М.П.

17

1 подъезд (секция 3,Д) 8 этаж

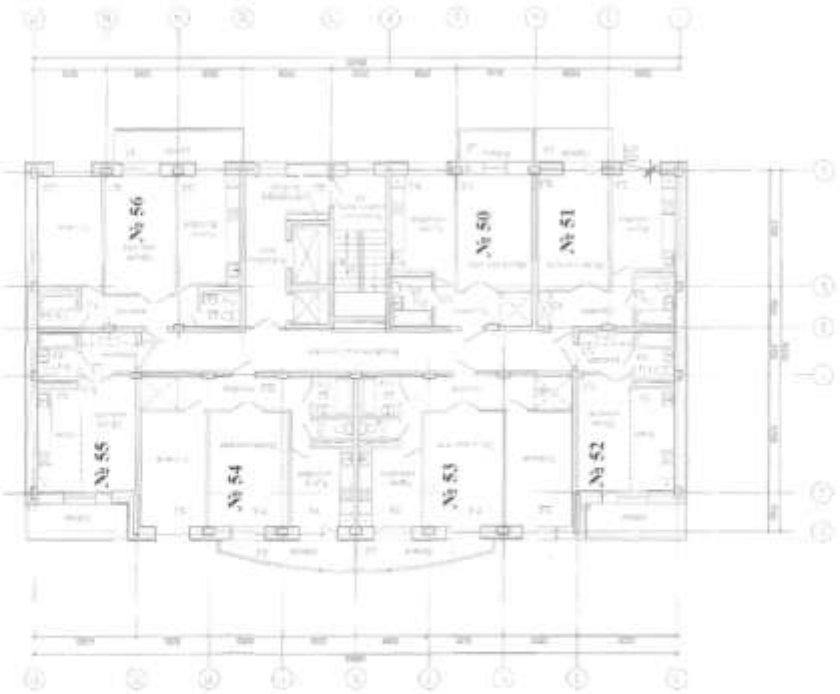


Застройщик: /В. В. Моисеев/
М.П.

Участник долевого строительства: /Е. В. Пальчикова/
М.П.

18

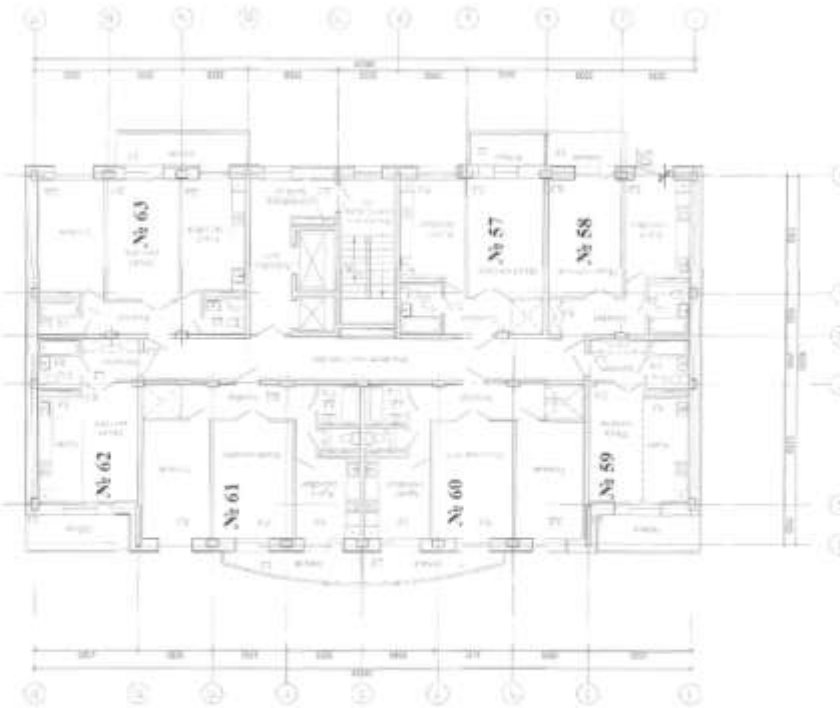
1 подъезд (секция 3Д) 9 этаж



Застройщик: /В. В. Моисеев/ м.п.

Участник долевого строительства: /Е. В. Пальченкова/ м.п.

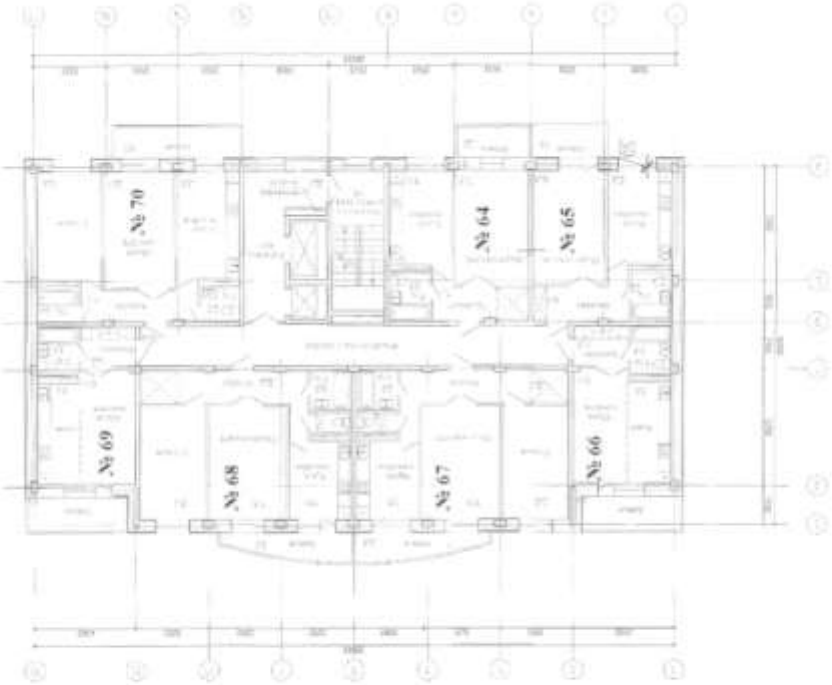
1 подъезд (секция 3Д) 10 этаж



Застройщик: /В. В. Моисеев/ м.п.

Участник долевого строительства: /Е. В. Пальченкова/ м.п.

1 подъезд (секция 3Д) 11 этаж

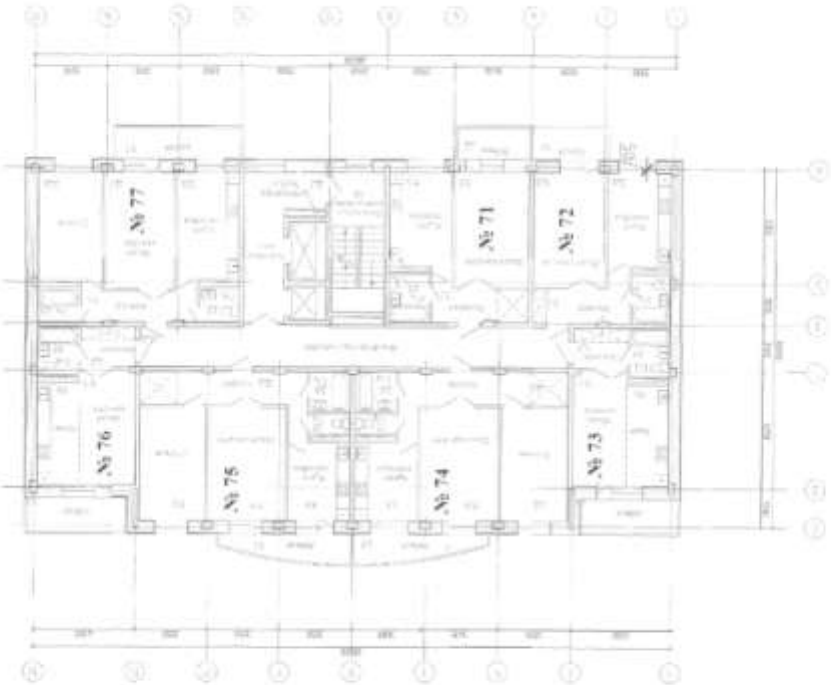


Застройщик: /В. В. Минеев/
м.п.

Участник долевого строительства: /Е. В. Пасченкова/
м.п.

21

1 подъезд (секция 3Д) 12 этаж



Застройщик: /В. В. Минеев/
м.п.

Участник долевого строительства: /Е. В. Пасченкова/
м.п.

22

Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью 22 л.

"РЕГИОН Девелопмент"

Дополнительное соглашение № 1
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ НГ- 280214 -ТЮ от «28» февраля 2014г.

г. Нягань **«28» июля 2016г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 3», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Северные строительные технологии», действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании – ООО «ССТ» от 24.08.2015г. и Устава ООО «Микрорайон 3», в лице Генерального директора **Мовсисяна Вачагана Вачагановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице Генерального директора **Жуйкова Андрея Евгеньевича,** действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **Стороны**, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «**Соглашение**») к договору № НГ-280214-ТЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28.02.2014г, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре 13.03.2014г, регистрационный номер 86-86-11/013/2014-93 (далее – «**Договор**»), о нижеследующем:

В соответствии с пунктом 11.9. Договора Стороны пришли к соглашению внести в Договор следующие изменения:

1. Пункт 2.2.4. Договора изложить в следующей редакции:

«2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее III квартала 2017г. Застройщик оставляет за собой право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию.»

2. Пункт 2.2.5. Договора изложить в следующей редакции:

«2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее I квартала 2018г. При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение 6-ти (Шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.»

3. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает отсутствие у него на момент заключения настоящего Соглашения каких-либо претензий к исполнению Застройщиком обязательств по Договору, в том числе на основании п.7.3.1. ст.7 Договора.

4. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством РФ. Положения Договора и приложения к нему, измененные настоящим Соглашением, утрачивают силу для Сторон со дня вступления в силу настоящего Соглашения и применяются в редакции, предусмотренной настоящим Соглашением.

5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его государственной регистрации, в установленном законодательством РФ порядке, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – Росреестр) и действует в течение срока действия Договора.

6. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством РФ, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органах Росреестра.

7. Настоящее Соглашение составлено в 3-х (Трех) экземплярах, включая все приложения к нему, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Нягинского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

9. Подписи Сторон:

Застройщик:
ООО «Микрорайон 3»
Место нахождения: 628007, ХМАО-Югра, г.Ханты-Мансийск,
переулок Энергетиков, д.1
р/с 40702810167460084196 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ,
г.Ханты-Мансийска,
к/с 30101810000000000651, БИК 04710265, ИНН 8601046614, КПП 860101001

_____/**В. В. Мовсисян**/
М.п.

Участник долевого строительства:
ООО «РЕГИОН Девелопмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения: 119049, г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2,
р/с 40701810100000157907 БАНК ГПБ (АО) г.Москва,
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, ИНН 7708227080, КПП 775001001

_____/**А.Е.Жуйков**/
М.п.

Получено 16 НОЯ 2016

Дополнительное соглашение № 2
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ НГ- 280214 -ТЮ от «28» февраля 2014г

г. Нягань «11» ноября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 3», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии», действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации – ООО «Северные Строительные Технологии» от 24.08.2015г и Устава ООО «Микрорайон 3», в лице Генерального директора **Моисеяна Вачагана Вачагановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, в лице Генерального директора **Жуйкова Андрея Евгеньевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в тексте настоящего Соглашения «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (ранее и далее по тексту – «Соглашение») к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № НГ- 280214 - ТЮ от «28» февраля 2014г, а также дополнительному соглашению № 1 от «28» июля 2016 года, , (далее по тексту совместно именуемые – «Договор») о нижеследующем:

1.В соответствии с пунктом 11.9. Договора Стороны пришли к соглашению внести в Договор следующие изменения:

1.1.Абзац 1 пункта 1.1. изложить в следующей редакции: «Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение: **Многоквартирный дом** (далее – Дом) – 9-ти этажный многоквартирный жилой дом, состоящий из 7-ми подъездов, номер 16 корпус 3, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке с кадастровым номером 86:13:0201003:0133 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, город Нягань, микрорайон 3, участок 16 (далее – земельный участок).

1.2.Пункт 2.2.2. изложить в следующей редакции: «Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами на строительство Дома, а именно:

- разрешениями на строительство № 86-Ru 86306000-112-2016, № 86-Ru 86306000-113-2016, № 86-Ru 86306000-114-2016, № 86-Ru 86306000-115-2016, № 86-Ru 86306000-116-2016 выданы Администрацией муниципального образования город Нягань Ханты-Мансийского автономного округа –Югры 02.09.2016г;

- оформленным в соответствии с законодательством Российской Федерации правом аренды Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома –

– договором № 242 аренды земельного участка от 01.06.2007 г., зарегистрированным 17.08.2007 г. Нягинским отделом Управления Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам, о чем сделана запись регистрации № 86-72-17/004/2007-945, в редакции:

– Дополнительного соглашения № 65 к договору от 01.06.2007 года № 242 аренды земельного участка от 27 августа 2010 года, зарегистрированного 28.12.2010 г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, о чем сделана запись регистрации № 86-86-11/023/2010-190;

– Дополнительного соглашения № 188 к договору № 242 от 01.06.2007 года аренды земельного участка от 03.12.2012 г., зарегистрированного 28.01.2013 г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, о чем сделана запись регистрации № 86-86-11/001/2013-140;

Дополнительного соглашения № 25 к договору от 01.06.2007 года № 242 аренды земельного участка от 27 февраля 2015 года, зарегистрированного 07.05.2015г в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, о чем сделана запись регистрации № 86-86/011-86/011/022/2015-345/1;

- положительным заключением негосударственной экспертизы, № 35-2-1-2-0039-16 от 25.04.2016г, выданным ООО «Череповецстройэкспертиза»;

- утвержденной, в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом;

- иными документами, которые должны быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями Закона.»

1.3.Пункт 4.1. изложить в следующей редакции: «Стоимость Объектов долевого строительства по Договору определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (Одного) квадратного метра Объектов долевого строительства, установленной в размере **41 700 (Сорок одна тысяча семьсот четыре) рубля 00 копеек**, и ориентировочной общей площади Объектов долевого строительства, определенной по данным проектной документации на Дом в размере **3 725,65 кв.м** и в целом стоимость за все Объекты долевого строительства составляет **155 359 605 (Сто пятьдесят пять миллионов триста пятьдесят девять тысяч шестьсот пять) рублей 00 копеек** – ориентировочная стоимость Объектов долевого строительства.»

2.Настоящим Соглашением Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства перечислил Застройщику денежные средства в счёт оплаты стоимости Объектов долевого строительства в размере **155 149 020 (Сто пятьдесят пять миллионов сто сорок девять тысяч двадцать) рублей 00 копеек.**

Сумму в размере **210 585 (Двести десять тысяч пятьсот восемьдесят пять) рублей 00 копеек** Участник долевого строительства перечисляет на расчетный счет Застройщика до 30.06.2017г.

3.Стороны договорились признать утратившими силу Приложение № 1 («Перечень Объектов долевого строительства») и Приложение № 3 («Расположение Объектов долевого строительства на плане создаваемого объекта») к Договору.

Перечень Объектов долевого строительства и их расположение на плане создаваемого объекта, предусмотренные по тексту Договора, считать действительными для Сторон в редакции Приложений № 1 и № 2 к настоящему Соглашению.

4.Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации. Положения Договора и приложения к нему, измененные настоящим Соглашением, утрачивают силу для Сторон со дня вступления в силу настоящего Соглашения и применяются в редакции, предусмотренной Соглашением.

5.Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – органы Росрегистрации) и действует в течение срока действия Договора.

6. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Договора в органах государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7.Настоящее Соглашение составлено в 3-х (Трех) экземплярах, включая все приложения к нему, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

8. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 3»
Место нахождения: 1628007, Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков, д.1,
ОГРН 1128601001517, ИНН 8601046614, КПП 860101001, р/с 40702810167460084196 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, к/с 30101810800000000651, БИК 047102651

Участник долевого строительства:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения: 119049, г.Москва, ул.Шаболовка, д.10, корп.2,
р/с 40701810100000157907 БАНК ГПБ (АО) г.Москва,
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, ИНН 7708227080, КПП 775001001

9.Подписи Сторон:

Застройщик: / В.В. Моисеян/
М.п.

Участник долевого строительства / А.Е. Жуйков/
М.п.

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 2 от «11» ноября 2016 г.
к договору № НГ-280214-ТЮ участия в долевом
строительстве многоквартирного дома от 28.02.2014г

Перечень Объектов долевого строительства.

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, м2	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, м2	Стоимость Объектов долевого строительства, руб.
1	3Д (1)	1	1	2	28,67	50,31	2 097 927,00
2	3Д (1)	2	1	1	19,24	28,05	1 169 685,00
3	3Д (1)	3	1	1	20,02	28,02	1 168 434,00
4	3Д (1)	4	2	2	28,67	50,31	2 097 927,00
5	3Д (1)	5	2	1	19,24	28,05	1 169 685,00
6	3Д (1)	6	2	1	20,02	28,02	1 168 434,00
7	3Д (1)	7	2	1	14,92	34,32	1 431 144,00
8	3Д (1)	8	3	2	28,67	50,31	2 097 927,00
9	3Д (1)	9	3	1	19,24	28,05	1 169 685,00
10	3Д (1)	10	3	1	20,02	28,02	1 168 434,00
11	3Д (1)	11	3	1	14,92	34,32	1 431 144,00
12	3Д (1)	12	4	2	28,67	50,31	2 097 927,00
13	3Д (1)	13	4	1	19,24	28,05	1 169 685,00
14	3Д (1)	14	4	1	20,02	28,02	1 168 434,00
15	3Д (1)	15	4	1	14,92	34,32	1 431 144,00
16	3Д (1)	16	5	2	28,67	50,31	2 097 927,00
17	3Д (1)	17	5	1	19,24	28,05	1 169 685,00
18	3Д (1)	18	5	1	20,02	28,02	1 168 434,00
19	3Д (1)	19	5	1	14,92	34,32	1 431 144,00
20	3Д (1)	20	6	2	28,67	50,31	2 097 927,00
21	3Д (1)	21	6	1	19,24	28,05	1 169 685,00
22	3Д (1)	22	6	1	20,02	28,02	1 168 434,00
23	3Д (1)	23	6	1	14,92	34,32	1 431 144,00
24	3Д (1)	24	7	2	28,67	50,31	2 097 927,00
25	3Д (1)	25	7	1	19,24	28,05	1 169 685,00
26	3Д (1)	26	7	1	20,02	28,02	1 168 434,00
27	3Д (1)	27	7	1	14,92	34,32	1 431 144,00
28	3Д (1)	28	8	2	28,67	50,31	2 097 927,00
29	3Д (1)	29	8	1	19,24	28,05	1 169 685,00
30	3Д (1)	30	8	1	20,02	28,02	1 168 434,00
31	3Д (1)	31	8	1	14,92	34,32	1 431 144,00
32	3Д (1)	32	9	2	28,67	50,31	2 097 927,00
33	3Д (1)	33	9	1	19,24	28,05	1 169 685,00
34	3Д (1)	34	9	1	20,02	28,02	1 168 434,00
35	3Д (1)	35	9	1	14,92	34,32	1 431 144,00
36	3Д (2)	36	1	1	22,71	41,66	1 737 222,00
37	3Д (2)	37	1	2	30,18	55,78	2 326 026,00
38	3Д (2)	38	2	1	18,09	38,68	1 612 956,00
39	3Д (2)	39	2	1	22,71	41,66	1 737 222,00
40	3Д (2)	40	2	2	30,18	55,78	2 326 026,00
41	3Д (2)	41	3	1	18,09	38,68	1 612 956,00
42	3Д (2)	42	3	1	22,71	41,66	1 737 222,00
43	3Д (2)	43	3	2	30,18	55,78	2 326 026,00
44	3Д (2)	44	4	1	18,09	38,68	1 612 956,00
45	3Д (2)	45	4	1	22,71	41,66	1 737 222,00
46	3Д (2)	46	4	2	30,18	55,78	2 326 026,00
47	3Д (2)	47	5	1	18,09	38,68	1 612 956,00
48	3Д (2)	48	5	1	22,71	41,66	1 737 222,00
49	3Д (2)	49	5	2	30,18	55,78	2 326 026,00
50	3Д (2)	50	6	1	18,09	38,68	1 612 956,00
51	3Д (2)	51	6	1	22,71	41,66	1 737 222,00
52	3Д (2)	52	6	2	30,18	55,78	2 326 026,00
53	3Д (2)	53	7	1	18,09	38,68	1 612 956,00
54	3Д (2)	54	7	1	22,71	41,66	1 737 222,00
55	3Д (2)	55	7	2	30,18	55,78	2 326 026,00
56	3Д (2)	56	8	1	18,09	38,68	1 612 956,00
57	3Д (2)	57	8	1	22,71	41,66	1 737 222,00
58	3Д (2)	58	8	2	30,18	55,78	2 326 026,00
59	3Д (2)	59	9	1	18,09	38,68	1 612 956,00
60	3Д (2)	60	9	1	22,71	41,66	1 737 222,00
61	3Д (2)	61	9	2	30,18	55,78	2 326 026,00
62	3Г (3)	62	1	2	29,69	55,73	2 323 941,00
63	3Г (3)	63	1	1	14,78	31,74	1 323 558,00
64	3Г (3)	65	1	1	25,35	61,45	2 562 465,00
65	3Г (3)	67	1	2	29,69	55,73	2 323 941,00
66	3Г (3)	80	4	2	29,69	55,73	2 323 941,00
67	3Г (3)	81	4	1	14,78	31,74	1 323 558,00
68	3Г (3)	82	4	2	33,31	62,91	2 623 347,00
69	3Г (3)	83	4	2	33,31	62,91	2 623 347,00
70	3Г (3)	84	4	1	14,78	31,74	1 323 558,00
71	3Г (3)	110	9	2	29,69	55,73	2 323 941,00
72	3Г (3)	111	9	1	14,78	31,74	1 323 558,00
73	3Г (3)	113	9	2	33,31	62,91	2 623 347,00
74	3Г (3)	114	9	1	14,78	31,74	1 323 558,00
75	3Г (3)	115	9	2	29,69	55,73	2 323 941,00
76	3А (6)	206	1	2	30,18	55,78	2 326 026,00
77	3А (6)	207	1	1	22,71	41,66	1 737 222,00
78	3А (6)	217	5	2	30,18	55,78	2 326 026,00
79	3А (6)	218	5	1	22,71	41,66	1 737 222,00
80	3А (6)	219	5	1	18,09	38,68	1 612 956,00
81	3А (6)	220	6	2	30,18	55,78	2 326 026,00
82	3А (6)	224	7	1	22,71	41,66	1 737 222,00
83	3А (6)	230	9	1	22,71	41,66	1 737 222,00
84	3А (7)	232	1	1	20,02	28,02	1 168 434,00
85	3А (7)	233	1	1	19,24	28,05	1 169 685,00
86	3А (7)	234	1	2	28,67	50,31	2 097 927,00
87	3А (7)	247	5	1	14,92	34,32	1 431 144,00
88	3А (7)	248	5	1	20,02	28,02	1 168 434,00
89	3А (7)	249	5	1	19,24	28,05	1 169 685,00
90	3А (7)	250	5	2	28,67	50,31	2 097 927,00
ИТОГО					2 049,34	3 725,65	155 359 605,00

Застройщик:

/ В.В. Моисеев/

М.п.

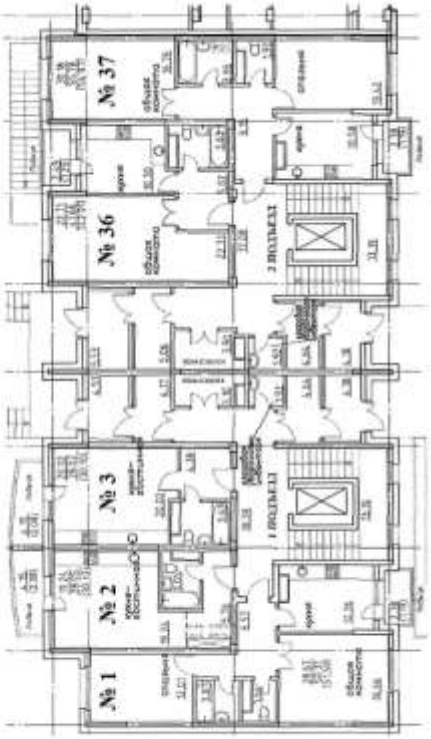
Участник долевого строительства

/ А.Е. Жуйков/

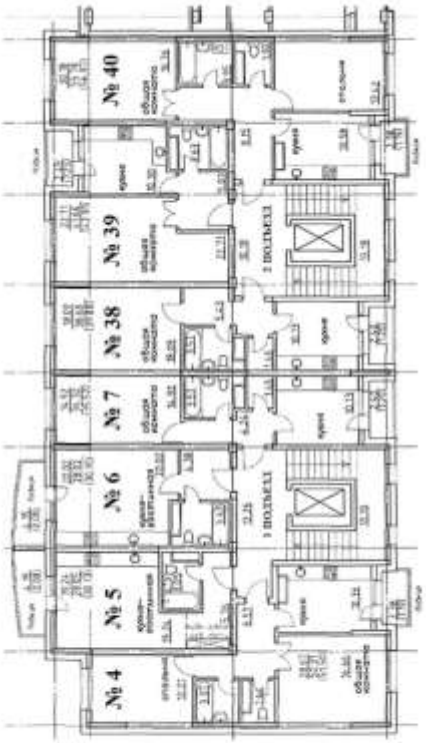
М.п.

Приложение № 2
к Дополнительному соглашению № 2 от «11» ноября 2016 г.
к договору № НГ-280214-ТЮ участия в долевом
строительстве многоквартирного дома от 28.02.2014г

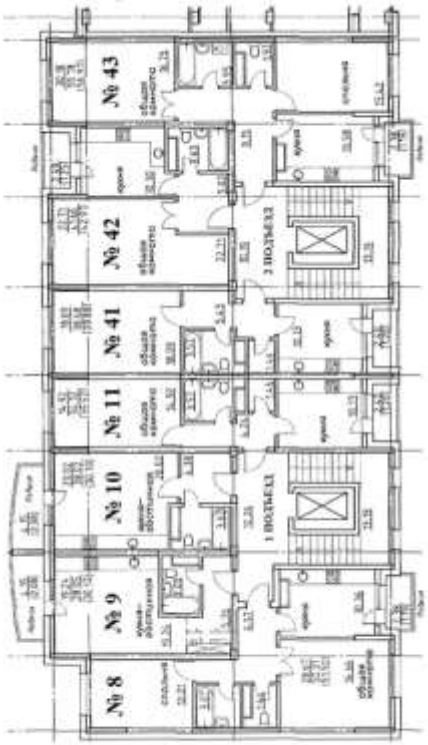
Секция 3Д (1,2 подъезд) 1 этаж



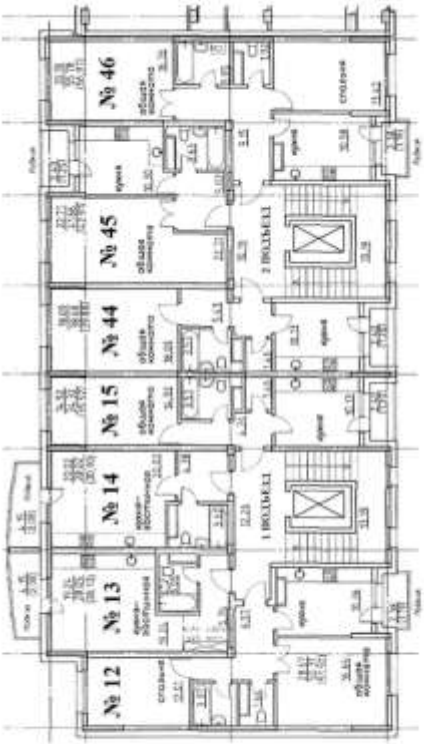
Секция 3Д (1,2 подъезд) 2 этаж



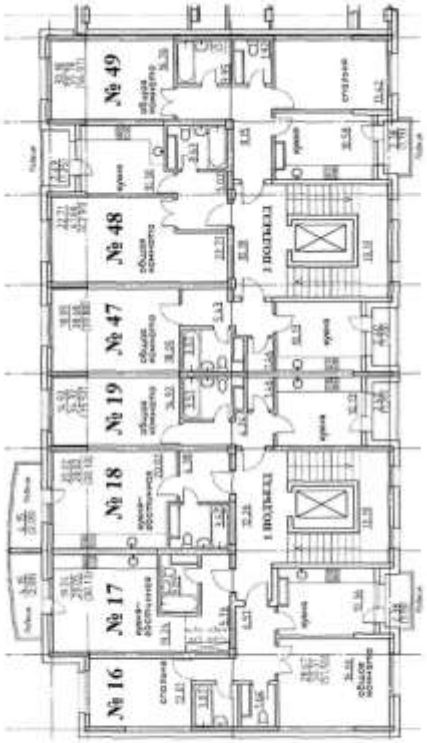
Секция 3Д (1,2 подъезд) 3 этаж



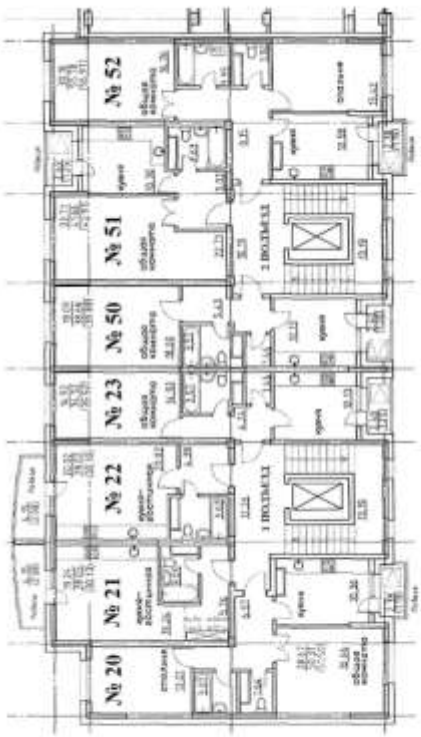
Секция 3Д (1,2 подъезд) 4 этаж



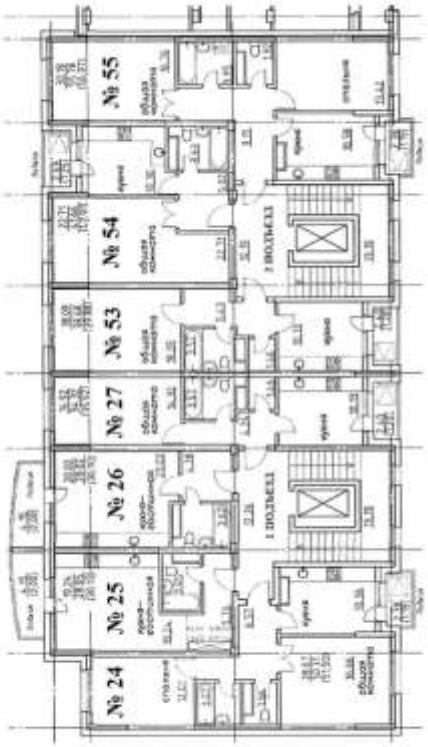
Секция 3Д (1,2 подъезд) 5 этаж



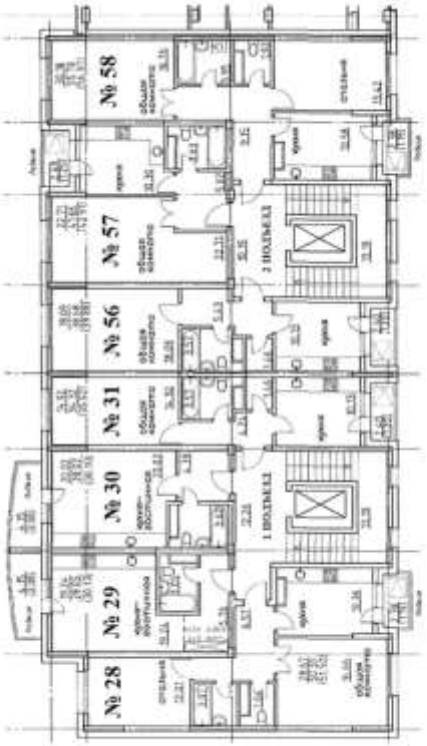
Секция 3Д (1,2 подъезд) 6 этаж

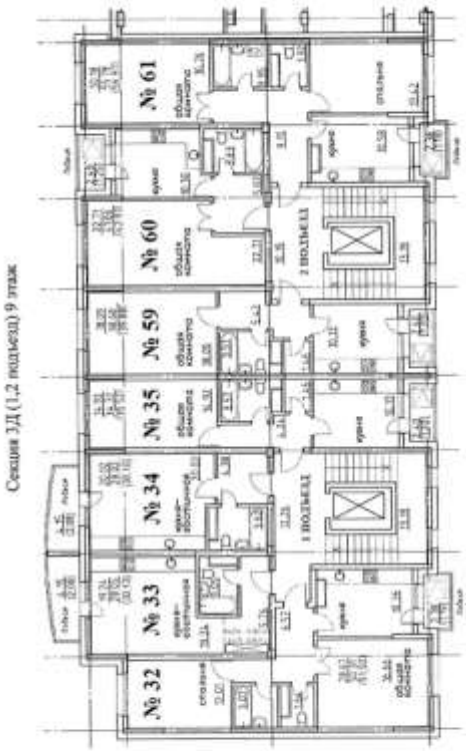


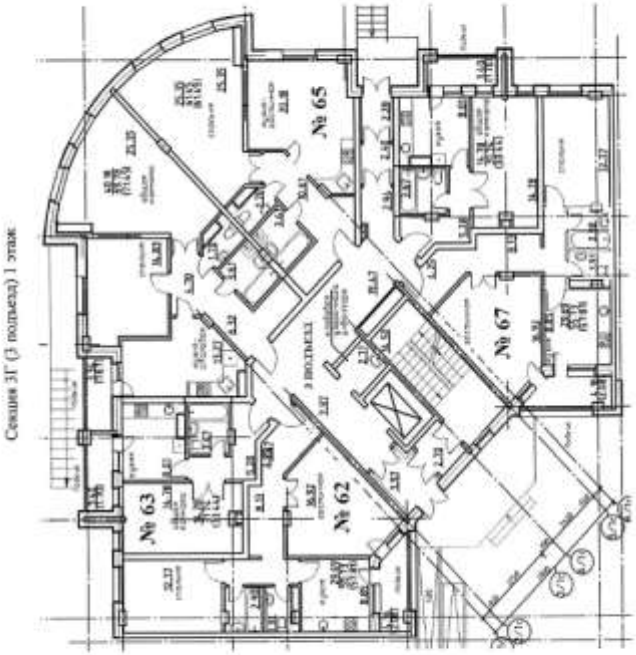
Секция 3Д (1,2 подъезд) 7 этаж

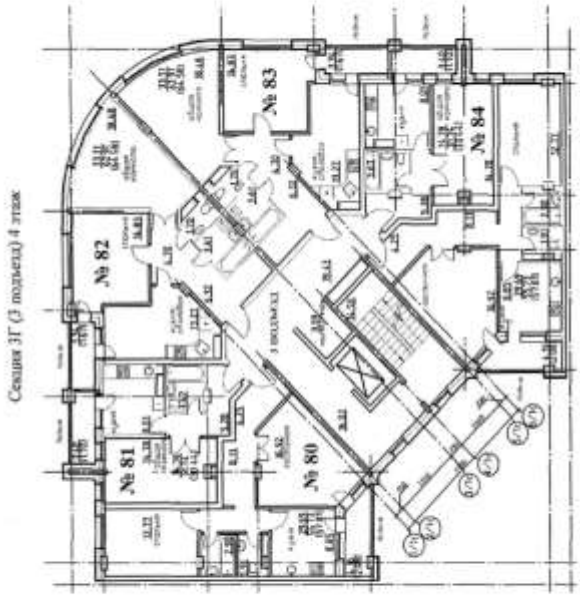


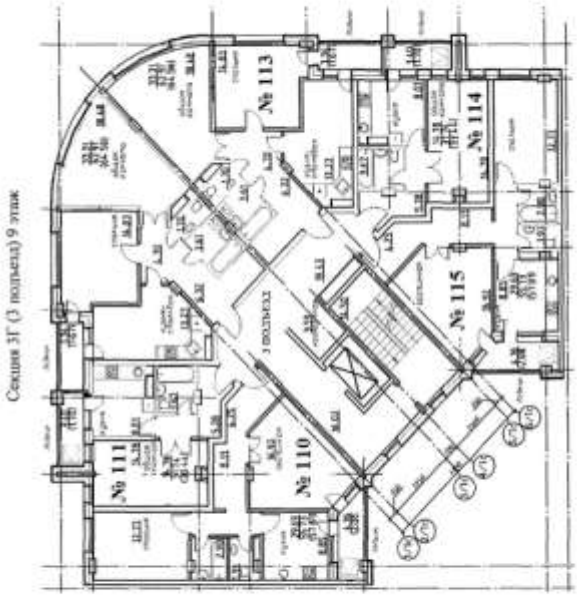
Секция 3Д (1,2 подъезд) 8 этаж



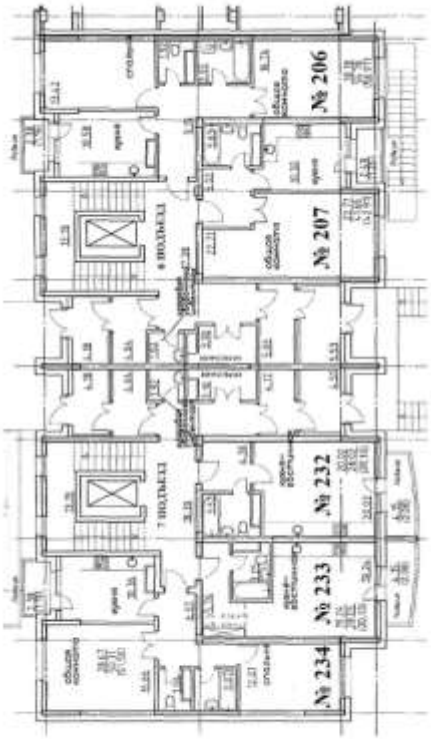

Секция 3Д (1,2 подъезд) 9 этаж
№ 32
№ 33
№ 34
№ 35
№ 59
№ 60
№ 61


Секция 3Г (3 подъезд) 1 этаж
№ 63
№ 62
№ 65
№ 67

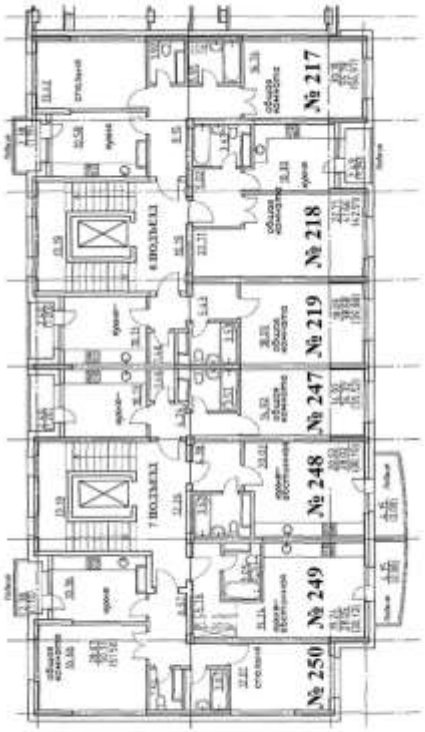

Секция 3Г (3 подъезд) 4 этаж
№ 81
№ 82
№ 80
№ 83
№ 84


Секция 3Г (3 подъезд) 9 этаж
№ 111
№ 110
№ 113
№ 115
№ 114

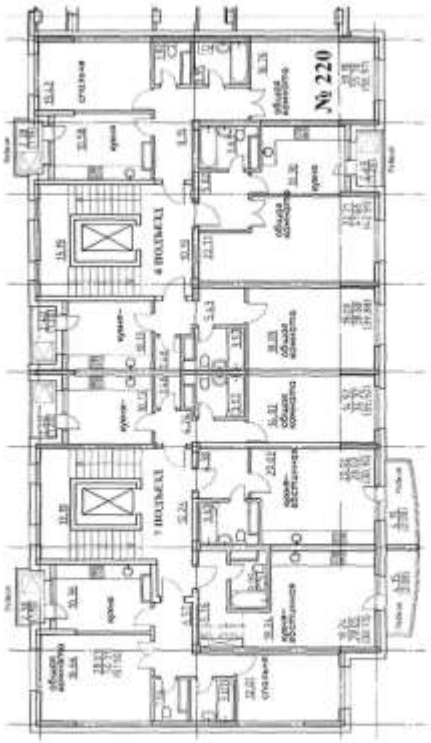
Секция 3А (6,7 подъезд) 1 этаж



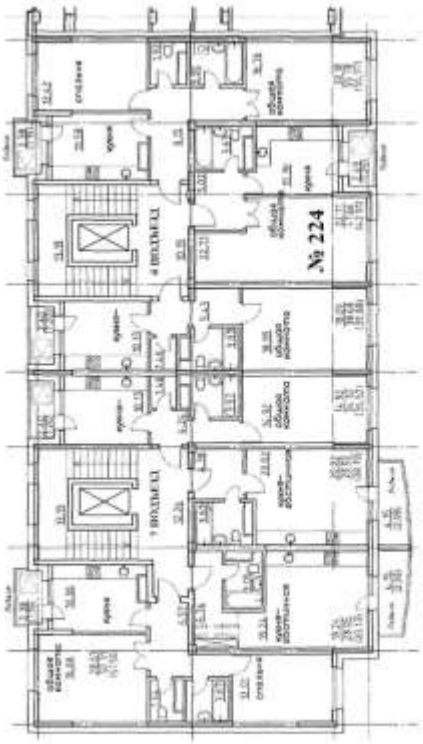
Секция 3А (6,7 подъезд) 5 этаж

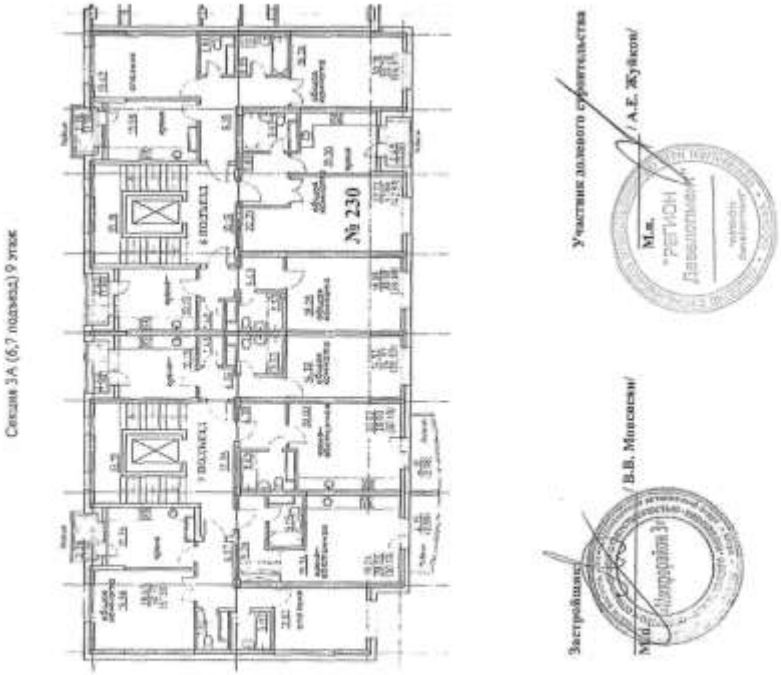


Секция 3А (6,7 подъезд) 6 этаж



Секция 3А (6,7 подъезд) 7 этаж




Секция 3А (6,7 подъезд) 9 этаж
№ 230
Застройщик
/ В.В. Миносян/
Участник долевого строительства
/ А.Е. Жуйков/
М.п.
"РЕГИОН
Девелопмент"

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
МНОГОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА В МИКРОРАЙОНЕ № 3 ЖИЛОГО РАЙОНА «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ», УЧАСТОК №16 Г. НЯГАНИ

Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. Фирменное наименование застройщика, место нахождение застройщика, режим работы застройщика.

Полное наименование застройщика
Закрытое акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами»
(сокращенное наименование застройщика ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»)

Юридический адрес:
628012, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, улица Северная, дом 5.
Фактический адрес:
628012, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, улица Северная, дом 5.

Режим работы застройщика:
понедельник – четверг: с 9.00 до 18.00
пятница: с 9.00 до 16.45.
выходные: суббота, воскресенье
телефон (34671) 2-07-57

Филиал в г. Нягань:
Фактический адрес:
628183, г. Нягань, улица Уральская, дом 3А
Режим работы застройщика:
понедельник – четверг: с 9.00 до 18.00
пятница: с 9.00 до 16.45.
выходные: суббота, воскресенье
телефон (34672) 7-23-44, 3-31-00

2. Сведения о государственной регистрации застройщика.
Государственная регистрация (ОГРН) № 1057747307507 от 24 июня 2005 года
Свидетельство: серия 77 № 006538229
Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

3. Сведения об учредителях застройщика.
Единственным акционером застройщика является Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд (Ханты-Мансийский НПФ), владеющий 100% обыкновенных именных бездокументарных акций, которые предоставляют 100% голосов.

4. Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет.
ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект», являясь дочерним обществом Ханты-Мансийского НПФ (далее Фонд), выступает оператором («Заказчиком-Застройщиком») по реализации Инвестиционной Программы Фонда.
С 2004 года в целях формирования благоприятного инвестиционного климата Фонд в рамках инвестиционной стратегии участвует в жилищном строительстве и ипотечном кредитовании на территории Ханты-Мансийского автономного округа. Управляющие компании через закрытые паевые инвестиционные фонды, пайщиком которых является Фонд, вкладывают средства в жилищное строительство, исполняя роль «Главного Инвестора». За счет этих средств финансируется начальная стадия реализации строительных проектов, включая приобретение в собственность или в

долгосрочную аренду земельных участков для жилищного строительства и для комплексного освоения в целях жилищного строительства, проектирование объектов строительства, возможно, финансирование начальных этапов строительно-монтажных работ.

В июне 2006 года для достижения указанных целей Фонд создал компанию-оператора ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» на осуществление жилищного строительства в рамках реализации Инвестиционной Программы Фонда.

ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» за период с момента создания в июне 2005 г. до июня 2006 г. не принимало участие в строительстве многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости.

5. Сведения о виде лицензируемой деятельности застройщика.

Номер лицензии: ГС-1-99-02-27-0-7724547224-045956-1

Срок действия: по 04 декабря 2011 г.

Орган, выдавший лицензию: Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Вид деятельности: строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом - выполнение функций заказчика-застройщика.

6. Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Убыток застройщика на «23» мая 2008 года – 325 471 000 рублей.

Кредиторская задолженность, в том числе по заемным средствам составляет 10 987 908 000 рублей.

Раздел 2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АГЕНТЕ ЗАСТРОЙЩИКА

1. Фирменное наименование агента застройщика, место нахождение агента застройщика, режим работы агента застройщика.

Наименование агента застройщика
Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечно-брокерская компания «Квартал» (сокращенное ООО «ИБК Квартал»).

Местонахождение агента застройщика
Юридический адрес:
628403, Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. 50 лет ВЛКСМ, дом 1, офис 512
Фактический адрес:
628400, Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Энергетиков, дом 3/2

Режим работы агента застройщика:
понедельник – четверг: с 9.00 до 18.00
пятница: с 9.00 до 16.45.
телефон 8 (3462) 28-24-04, 20-63-06, факс 28-72-25

2. Сведения о государственной регистрации агента застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) № 1068602157326 от 06 октября 2006 года
Свидетельство: серия 86 № 001459053
Орган, осуществивший регистрацию: Инспекция Федеральной налоговой службы России по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

3. Сведения об учредителях агента застройщика.

Учредителями ООО «ИБК Квартал» являются ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» (99%) и физическое лицо (1%).

Раздел 3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

МНОГОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА В МИКРОРАЙОНЕ № 3 ЖИЛОГО РАЙОНА «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ», УЧАСТОК №16 Г. НЯГАНИ

1. Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации.

Цель проекта строительства:

Деятельность ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» направлена на реализацию инвестиционной программы Ханты-Мансийского НПФ, которая является частью приоритетного проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

В целях оптимизации, мобильности и оперативности решения вопросов реализации инвестиционных проектов на территории автономного округа программа комплексного освоения земельных участков под многоэтажную застройку жилых микрорайонов в городах Сургут, Нижневартовск, Лангепас, Югорск, Нягань, Ханты-Мансийск, Урай, в которых основным застройщиком является ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект», Правительством Ханты-Мансийского автономного округа – Югры внесена в «Реестр приоритетных инвестиционных проектов Ханты-мансийского автономного округа – Югры на 2007 год и среднесрочную перспективу до 2011 года» (Постановление №54-П от 01.03.2007 года).

Настоящим проектом принята периметральная система застройки, которая предполагает строительство жилой застройки высотных зданий (от 12 до 16 этажей). Объекты соцкультбыта малых детских садов и других учреждений и предприятий бытового обслуживания располагаются в виде встроенных помещений на первых этажах секций.

Срок реализации проекта строительства:

Начало строительства – II квартал 2008 года.
Окончание строительства - III квартал 2009 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого комплекса в эксплуатацию.

Результат государственной экспертизы проектной документации:

Экспертное заключение № 86-1-4-0054-08 Управления государственной вневедомственной экспертизы Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по проекту «Многоэтажная жилая застройка в микрорайоне №3, жилого района «Центральный», участок №16, г. Нягань ХМАО» рекомендуется к утверждению со следующими технико-экономическими показателями:

Общая площадь застройки, м2	5 309
Количество блок-секций, шт.	11
Количество этажей	12 - 16
Строительный объем жилых домов, м3	258 292,2
Общая площадь помещений общественного назначения, м2	2 232
Общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий), м2	40 746,7
Общая площадь жилых домов (без учета балконов и лоджий), м2	45 056,7
Общая площадь квартир (лоджии К=0,5, балконы К=0,3), м2	42 690,1
Общее количество квартир, в т.ч.	558
1-комнатные	199
2-комнатные	179
3-комнатные	169
4-комнатные	11

2. Сведения о разрешении на строительство.

Разрешение на строительство № Ru 86306000-054 выданное администрацией муниципального образования города Нягань Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на строительство «Многоэтажной жилой застройки в микрорайоне №3, жилого района «Центральный», участок №16, г. Нягань ХМАО».

Выдано – «04» апреля 2008 года.

Срок действия разрешения на строительство – до «04» января 2012 года.

3. Сведения о правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка, о границе и площади земельного участка, об элементах благоустройства.

Право застройщика на земельный участок: договор аренды земельного участка № 242 от 01 июня 2007 года.

Государственная регистрация от «17» августа 2007г. № 86-72-17/004/2007-945, произведенная федеральной регистрационной службой (номер регистрационного округа 72).

Кадастровый номер – 86:13:0201003:0133.

Срок действия договора аренды земельного участка – до «01» июня 2010 года.

Информация о собственнике земельного участка: Муниципальное образование - город Нягань от лица, которого выступает департамент имущественных и земельных отношений администрации города Нягани.

Граница земельного участка:

Участок жилого комплекса расположен на территории жилого района «Центральный», микрорайона № 3 в г. Нягань и ограничен с востока улицей Ленина, с юга – проспектом Нефтяников, с запада – лесным массивом, с севера – существующей застройкой.

Площадь земельного участка: 14 795 кв.м.

Элементы благоустройства:

Решены принципиальные вопросы размещения основных площадок квартала с учетом санитарно-гигиенических требований, микроклиматических условий. В составе площадок для старшеклассников и взрослых в проекте предложены сооружения над подземными гаражами комплексных спортивных площадок и площадок для отдыха.

Зеленые насаждения

В состав озеленения территории входят посадки из рядов деревьев и кустарников в живой изгороди пешеходных аллей и озеленение проездов, ветрозащитных посадок вокруг площадок, участков вокруг жилых домов.

4. Сведения о местоположении строящегося жилого комплекса в микрорайоне № 3 г. Нягани и об его описании, подготовленные в соответствии с проектной документацией.

Участок жилого комплекса расположен на месте лесного массива на территории жилого района «Центральный, микрорайона № 3, прилегающая к улице Ленина и Нефтяников, с севера граничит с территорией ОАО «ТНК Нягань», с запада граничит с земельным участком проектируемой средней школы.

Размещение:

Проектом планировки принята периметральная система застройки территории, которая дает возможность защиты внутреннего дворового пространства от холодных сильных ветров и максимальное высвобождение дворовой территории для размещения детских игровых, спортивных, хозяйственных площадок и зон отдыха в соответствии с п.2.13 СНиП 2.07.01-89.

Проектом предусмотрено строительство выразительного архитектурного ансамбля новой части микрорайона № 3 с многоэтажной жилой застройкой высотой 12-16 этажей с размещением на первых этажах объектов соцкультбыта и предприятий бытового обслуживания населения, с полным комплексом благоустройства и озеленения территории обеспечивающим комфортную среду для жителей города. В центральной части дворовой территории запроектирован подземный паркинг на 96 мест.

Архитектурные решения:

Жилые секции 12-этажные (рядовые) и 16-этажные (угловые), с техническим подпольем. Высота жилых этажей – 3,0м, технические подполья (в чистоте) – 2,62м, с незадымляемыми лестничными клетками.

В каждой секции предусмотрена установка пассажирского лифта грузоподъемностью 400кг. и грузопассажирского лифта грузоподъемностью 1000кг.

Отделка фасадов предусмотрена:

Цоколь – плитка «дикий камень»;

Крыльцо – керамогранит.

Конструктивные решения:

Уровень ответственности здания - II

Степень огнестойкости здания - II

Конструктивная схема здания - каркасная со сборными железобетонными колоннами и ригелями.

Пространственная устойчивость каркаса обеспечивается жесткими узлами сопряжения ригелей и перекрытия с колоннами.

Фундаменты - свайные с монолитными железобетонными ростверками.

Колонны, ригели - сборные железобетонные.

Перекрытия - сборные железобетонные предварительно напряженные многопустотные плиты по серии 1.141-1 и по серии 1.090.1-1 вып.5-1.

Лестницы - сборные железобетонные.

Наружные стены - из пеноблоков с наружным утеплением и облицовкой плитами «КРАСПАН».

Кровля - совмещенная с утеплением пенополистиролом.

Подземный автопаркинг - с фундаментом из монолитной железобетонной плиты толщиной 400 мм, монолитными железобетонными колоннами, сборными железобетонными предварительно напряженными ригелями.

Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:

Инженерное оборудование, сети и систем:

Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха:

Теплоноситель - горячая вода с параметрами 95 - 70°С.

Система отопления жилой части запроектирована двухтрубная, горизонтальная, тупиковая с прокладкой магистралей по автостоянке.

В качестве нагревательных приборов приняты конвекторы «Универсал» с терморегуляторами.

Система отопления нежилых помещений - двухтрубная, горизонтальная, тупиковая с прокладкой магистралей по автостоянке.

В качестве нагревательных приборов приняты конвекторы «Универсал» с терморегуляторами. В мусорокамерах, электрощитовых - регистры из гладких труб со встроенными терморегуляторами без термостатической головки. Арматура прибора электрощитовой вынесена за пределы помещения.

Для поддержания необходимой температуры на автостоянке предусмотрена двухтрубная горизонтальная система отопления.

В жилых помещениях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

В помещениях общественной зоны, предназначенной для сдачи в аренду, предусмотрена возможность устройства приточно-вытяжной механической вентиляции.

Дополнительно предусмотрены самостоятельные вытяжные воздуховоды для вентиляции санузлов.

В автопаркикге предусмотрено устройство приточно-вытяжной вентиляции. Системы вентиляции включаются периодически при повышении допустимой концентрации СО. Установлена воздушно - тепловая водяная завеса, включение которой сблокировано с открытием и работающая на поддержание температуры в зоне въездных ворот.

Водоснабжение и канализация:

Водоснабжение предусмотрено от существующих наружных сетей водопровода. На вводе хоз-питьевого водопровода предусмотрен водомерный узел со счетчиком.

Для обеспечения максимального водоразбора, давления на вводе системы 81 проектом предусмотрены повысительные насосы, работающие в автоматическом режиме.

Для внутреннего пожаротушения жилых домов предусмотрены сухотрубы с пожарными кранами и выведенными наружу соединительными головками для подключения шлангов пожарных машин.

Горячее водоснабжение с циркуляцией, от теплообменников, установленных в ИТП каждого корпуса. В ванных комнатах предусмотрены полотенцесушители.

В 12/16- этажных зданиях запроектированы зонные системы хоз-питьевого и горячего водопровода.

В каждой квартире предусмотрена установка водомерных узлов на системах холодного и горячего

водоснабжения и бытового пожарного крана для внутриквартирного пожаротушения.
В мусорокамере установлена система «ПРАНА» с подводом холодной и горячей воды для зачистки, промывки и дезинфекции. Так же в мусорокамере располагаются спринклерные оросители для тушения пожара.
Трубопроводы водоснабжения предусмотрены из полиэтиленовых труб по ГОСТ 18599-2001 и стальных водогазопроводных по ГОСТ 3262-75*. Противопожарный водопровод запроектирован из стальных труб по ГОСТ 10704-91.
Для отвода стоков запроектирована система бытовой канализации, которая подключаются к существующим сетям.
Трубопроводы внутренней бытовой канализации предусмотрены из чугунных труб по ГОСТ 6942.3-89 и полипропиленовых труб.
Для пожаротушения автопаркинга применяются автоматическая спринклерная установка и пожарные краны.
Расходы воды по системам составляют:
Хоз-питьевой водопровод - 298.6 м3/сут., 22.1 м3/ч, 8.2 л/с.
Бытовая канализация - 298.6 м3/сут., 22.1 м3/ч, 8.2 л/с.
Внутреннее пожаротушение - 5 л/с.
Электроснабжение:
Категория надёжности электроснабжения - II.
Напряжение питания -10/0,4кВ.
Система заземления согласно ПУЭ - TN-C-S.
Расчётная мощность нагрузки - 1440 кВт.
Источник питания - проектируемая трансформаторная подстанция типа БКТП-2х1000кВА.
Молниезащита объекта выполняется на основании РД 34.21.122-87.
В качестве вводного устройства принят шкаф типа ВРУ1-11-10УХЛ4, распределительными устройствами приняты шкафы типа ВРУ1-49-03УХЛ4 и ЩРВ-18.
Для защиты людей от поражения электрическим током проектом применено УЗО в розеточных линиях.
Наружное освещение выполняется светильниками типа ЖКУО3-250-001 с лампами типа ДРЛ-250 и ДНаТ-250-5.
Слаботочные сети
Проектом предусмотрены: эфирное телевидение, телефонизация, радиофикация, устройство домофонной связи.
Жилые помещения квартир оборудуются автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями ИП 212-72.
Проектом предусмотрена автоматическая пожарная сигнализация в квартирах с применением дымовых извещателей ИП-212-50М.
Технологические решения:
Проектом предусмотрено размещение в одном подземном этаже автостоянки на 96 машиномест
Размещению в автостоянке подлежат только автомобили с двигателям, работающими на бензине и дизельном топливе, среднего и малого классов.
Габариты машиномест в чистоте - 2800х6000 мм, ширина автомобильных проездов -6600 мм.
Для эвакуации людей предусмотрены лестницы с непосредственным выходом наружу.
Дополнительно:
В квартирах могут быть дополнительно выполнены работы по «социальной отделке» по желанию участника долевого строительства.
Работы по «социальной отделке» включают в себя:
- оклейка стен;
- установка внутриквартирных межкомнатных дверей;
- настил линолеум;
- установка санфаянса (унитаз, ванная, смеситель);
- устройство внутренней электроразводки по квартире с установкой э/патронов и выключателей;
- частичная отделка помещений кухни и ванной кафельной плиткой (не более 29% и 55% от общего объема помещений соответственно);
- установка электропечи.

5. Сведения о количестве в составе строящегося жилого комплекса в микрорайоне № 3 самостоятельных частей.

Общая площадь квартир (лоджии К=0,5, балконы К=0,3), м2	42 690,1
Общее количество квартир, в т.ч.	558
1-комнатные	199
2-комнатные	179
3-комнатные	169
4-комнатные	11
Общая площадь помещений общественного назначения, м2	2 232

6. Сведения о функциональном назначении нежилых помещений в жилом комплексе, не входящих в состав общего имущества жилого комплекса в микрорайоне № 3.

Нежилые помещения в жилом комплексе, не входящие в состав общего имущества:
- встроенные помещения общественного назначения общей площадью 2 232 м2;

7. Сведения о составе общего имущества в жилом комплексе, которое будет находиться в общей собственности собственников помещений в жилом комплексе.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование(технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Общая площадь общего имущества в жилом комплексе в составе межквартирных лестничных площадок, лестниц, лифтов, лифтовых и иных шахт, коридоров, технических помещений составляет 8737,5 м2.

8. Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого комплекса в микрорайоне № 3, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке жилого комплекса.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого комплекса:

III квартал 2009 года

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого комплекса в эксплуатацию.

Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке жилого комплекса в микрорайоне № 3 - представители:
- застройщика - ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»;
- органов местного самоуправления - Администрация г. Нягань;
- генерального подрядчика – ООО «НИКОР-Югра»;
- генерального проектировщика - ООО «НИКОР-Югра»;
- инспекции Госстройнадзора - Управление по технологическому и экологическому надзору Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору по Ханты-Мансийскому автономному округу.

9. Сведения о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков.

Рыночные риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуацией (удорожание стоимости сырья, девальвация национальной валюты, повышение банковской процентной ставки,

производственные и прочие риски), а также в случае возникновения финансовых и прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, решений Правительственных органов, изменений ставок рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, изменений налогового законодательства Российской Федерации, а также не благоприятных погодных условий.
Страхование строительно-монтажных рисков на этапе строительства осуществляется генподрядчиком.

9.1. Све дения о планируемой стоимости строительства жилого комплекса в микрорайоне №3.
Планируемая стоимость строительства ориентировочно составляет 1 725 млн. рублей.

10. Сведения о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков).

Генеральный проектировщик – Общество с ограниченной ответственностью «Независимая инвестиционно-строительная корпорация НИКОР-Югра», расположенное по адресу: 628012, Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Крупской, дом 26, имеющее лицензию регистрационный номер ГС-1-77-01-26-0-8601029305-028737-1 от 11 декабря 2006 года на проектирование зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом (срок действия лицензии по 11 декабря 2011 года).

Проектировщик – Общество с ограниченной ответственностью «Проектная компания «Ампир», расположенное по адресу: 625046, г. Тюмень, ул. Моторостроителей, дом 7, офис 27, имеющее лицензию регистрационный номер ГС-5-72-02-26-0-7203188093-005971-1 от 19 марта 2007 года на проектирование зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом (срок действия лицензии по 19 марта 2012 года).

Генеральный подрядчик – Общество с ограниченной ответственностью «Независимая инвестиционно-строительная корпорация НИКОР-Югра», расположенное по адресу: 628012, Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Крупской, дом 26, имеющее лицензию регистрационный номер ГС-1-77-01-27-0-8601029305-032320-1 от 04 декабря 2007 года на строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом (срок действия лицензии по 11 декабря 2011 года).

Подрядчик – Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «АЛЬЯНС», расположенное по адресу: 123242, г. Москва, ул. Дружинниковская, дом 13, стр. 1, кв. 12, имеющее лицензию регистрационный номер ГС-1-99-02-27-0-7708613198-046392-1 от 18 декабря 2006 года на строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом (срок действия лицензии по 18 декабря 2011 года).

11. Сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.
Залог в порядке, предусмотренном 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».

12. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилой застройки.
Договор № ХМСР-Д-3 процентного займа на сумму 2 998 470 000 рублей от «17» октября 2007 года заключен между ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект».

Место опубликования проектной декларации:
Сайт в сети Интернет: www.uisp.ru

От застройщика -
Генеральный директор
ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»
«23» мая 2008 года.

А.В. Шишкин

Всего пронумеровано и прошнуровано
9 (девять) листов
Генеральный директор
Главный бухгалтер

ИЗМЕНЕНИЯ от «21» сентября 2016 года
К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ от «23» мая 2008 года

МНОГОЭТАЖНАЯ ЖИЛИЩНАЯ ЗАСТРОЙКА в МКР №3 ЖИЛОГО РАЙОНА «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ», УЧАСТОК №16 г. НЯГАНИ»

Внести изменения в следующий пункт:
- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 1 «Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах негосударственной экспертизы проектной документации»:
Срок реализации проекта строительства
мк.д.16 корп.1
Начало строительства – II квартал 2008 года.
Окончание строительства – IV квартал 2019 года.
мк.д.16 корп.2
Начало строительства – II квартал 2008 года.
Окончание строительства – IV квартал 2018 года.
мк.д.16 корп.3
Начало строительства – II квартал 2015 года.
Окончание строительства – IV квартал 2017 года.
Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи в эксплуатацию.

Результат негосударственной экспертизы проектной документации
Положительные экспертные заключения ООО «Череповецстройэкспертиза»:
- № 35-1-4-0101-14 от 03.10.2014 года по объекту «Многоэтажная жилищная застройка в микрорайоне №3, жилого района «Центральный», участок №16, г. Нягани»;
- № 35-2-1-2-0039-16 от 25.04.2016 года по объекту «Многоэтажная жилищная застройка в микрорайоне №3, жилого района «Центральный», участок №16, г. Нягани. Корпус 3»;
подтверждают соответствие проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе экологическим требованиям, требованиям пожарной безопасности и требованиям к содержанию разделов проектной документации и т.д., предусмотренными законодательством РФ.

Наименование показателей	Ед. изм.	Величина
Этажность	эт.	9-12
Высота этажа	м	3,0
Количество квартир, в т.ч. однокомнатных двухкомнатных	шт.	602 240 362
Общая площадь квартир (без учета лоджий, балконов)	$м^2$	30 446,29
Общая площадь квартир (с учетом лоджий, балконов с коэфф.1)	$м^2$	33 188,11
Площадь застройки д.16 корп. 1, 2, 3	$м^2$	4 836,6
Строительный объем	$м^3$	147 704,7

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 2. «Сведения о разрешении на строительство»:
Разрешение на строительство № Ru 86306000-054-2008 выдано Администрацией муниципального образования город Нягань Ханты-Мансийского автономного округа –Югры 04.04.2008 года (с изменениями от 02.09.2016 года). Срок действия разрешения на строительство – до 16.02.2020 года.

Разрешения на строительство № Ru 6306000-112-2016, № Ru 86306000-113-2016, № Ru 86306000-114-2016, № Ru 86306000-115-2016, № Ru 86306000-116-2016 выданы Администрацией муниципального образования город Нягань Ханты-Мансийского автономного округа –Югры 02.09.2016г. Срок действия разрешения на строительство – до 15.10.2019 года.

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА» пункт 3. «Сведения о правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка, о границе и площади земельного участка, об элементах благоустройства»:
Право застройщика на земельный участок:
- с кадастровым номером 86:13:0201003:0133 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, город Нягань, микрорайон 3, участок 16, на основании договора № 242 аренды земельного участка от 01.06.2007 года, зарегистрирован 17.08.2007 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам, о чем сделана запись регистрации № 86-72-17/004/2007-945; в редакции дополнительного соглашения № 25 от 27.02.2015 года, зарегистрировано 07.05.2015 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, о чем сделана запись регистрации № 86-86/011-86/011/022/2015-345/1.
- с кадастровым номером 86:13:0201003:3496 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, город Нягань, микрорайон 3, участок 16/3 (образованный в результате преобразования земельного участка с кадастровым номером 86:13:0201003:0133 с сохранением исходного номера) на основании договора № 269 аренды земельного участка от 08.08.2016 года, зарегистрирован 18.08.2016 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, о чем сделана запись регистрации № 86-86/011-86/011/032/2016-974.
Срок аренды земельных участков – до 16.02.2020 года.

раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 4. «Сведения о местоположении строящейся жилищной застройки и об его описании, подготовленные в соответствии с проектной документацией»:

Конструктивная схема: Монолитный железобетонный каркас;
Фундамент жилого дома: Свайные с монолитным плитным ростверком;
Стены здания, с эффективным утеплением снаружи: Блоки газобетонные;
Плиты перекрытия: Монолитные железобетонные;
Внутренние стены: Блоки газобетонные, плиты пазогребневые гипсовые, полнотелый керамический кирпич;
Кровля здания: Плоская;
Элементы благоустройства:
- озеленение свободной от застройки территории посевом трав и рядовой посадки деревьев и кустарника;
- устройство тротуаров, площадок различного назначения, скамеек и урн.

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 5. «Сведения о количестве в составе жилищной застройки и описание технических характеристик самостоятельных частей, в соответствии с проектной документацией»:

мк.д.16 корп.3

Наименование показателей	Ед. изм.	Величина
Этажность	эт.	9
Высота этажа	м	3,0
Количество квартир, в т.ч. однокомнатных двухкомнатных	шт.	266 144 122

Общая площадь квартир (без учета лоджий, балконов)	$м^2$	11 918,29
Общая площадь квартир (с учетом лоджий, балконов с коэфф.1)	$м^2$	12 842,91
Площадь застройки д.16 корп. 3	$м^2$	2 334,6
Строительный объем	$м^3$	58 050,7

В том числе:
секция 3А (в блок осях "1-2/А-Б"):

Наименование показателей	Ед. изм.	Величина
Этажность	эт.	9
Высота этажа	м	3,0
Количество квартир, в т.ч. однокомнатных двухкомнатных	шт.	61 43 18
Общая площадь квартир (без учета лоджий, балконов)	$м^2$	2 418,38
Общая площадь квартир (с учетом лоджий, балконов с коэфф.1)	$м^2$	2 596,73
Площадь застройки	$м^2$	472,30
Строительный объем	$м^3$	11 728,80

секция 3Б (в блок осях "3-5/А-В"):

Наименование показателей	Ед. изм.	Величина
Этажность	эт.	9
Высота этажа	м	3,0
Количество квартир, в т.ч. однокомнатных двухкомнатных	шт.	54 19 35
Общая площадь квартир (без учета лоджий, балконов)	$м^2$	2 739,73
Общая площадь квартир (с учетом лоджий, балконов с коэфф.1)	$м^2$	2 959,77
Площадь застройки	$м^2$	533,50
Строительный объем	$м^3$	13 370,90

секция 3В (в блок осях "4-5/Г-Д"):

Наименование показателей	Ед. изм.	Величина
Этажность	эт.	9
Высота этажа	м	3,0

Количество квартир, в т.ч. однокомнатных двухкомнатных	шт.	36 20 16
Общая площадь квартир (без учета лоджий, балконов)	$м^2$	1 602,07
Общая площадь квартир (с учетом лоджий, балконов с коэфф.1)	$м^2$	1 729,91
Площадь застройки	$м^2$	322,90
Строительный объем	$м^3$	7 851,30

секция 3Г (в блок осях "3-5/Е-И"):

Наименование показателей	Ед. изм.	Величина
Этажность	эт.	9
Высота этажа	м	3,0
Количество квартир, в т.ч. однокомнатных двухкомнатных	шт.	54 19 35
Общая площадь квартир (без учета лоджий, балконов)	$м^2$	2 739,73
Общая площадь квартир (с учетом лоджий, балконов с коэфф.1)	$м^2$	2 959,77
Площадь застройки	$м^2$	533,50
Строительный объем	$м^3$	13 370,90

секция 3Д (в блок осях "1-2/Ж-И"):

Наименование показателей	Ед. изм.	Величина
Этажность	эт.	9
Высота этажа	м	3,0
Количество квартир, в т.ч. однокомнатных двухкомнатных	шт.	61 43 18
Общая площадь квартир (без учета лоджий, балконов)	$м^2$	2 418,38
Общая площадь квартир (с учетом лоджий, балконов с коэфф.1)	$м^2$	2 596,73
Площадь застройки	$м^2$	472,30
Строительный объем	$м^3$	11 728,80

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 8 «Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилищной застройки, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»:

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилищной застройки – IV квартал 2019 года, в том числе:
м.д.16 корп.1 – IV квартал 2019 года.
м.д.16 корп.2 – IV квартал 2018 года.
м.д.16 корп.3 – IV квартал 2017 года.
Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи в эксплуатацию.
Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – Администрация муниципального образования город Нягань.

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 10. «Сведения о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков).
Проектировщик
– Общество с ограниченной ответственностью «ВС-проект», г. Сургут. Свидетельство № 0164.01-2012-8602195739-П-120 от 16.11.2012 года о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдано Некоммерческим партнерством, саморегулируемой организацией «Объединение проектных организаций» (СРО-П-120-18012010).
– Общество с ограниченной ответственностью «СтройНииПроект», г.Вологда., Свидетельство № 9726 от 28.07.2013 года о допуске по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства выдано Некоммерческим партнерством, саморегулируемой организацией проектировщиков «СтройОбъединение» (СРО-П-145-04032010).
Генеральный подрядчик – Общество с ограниченной ответственностью «ПРОФСЕРВИС», г.Нягань. Свидетельство № 1092.04-2015-8610017225-С-151 от 12.01.2015 года о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на бетонасность объектов капитального строительства, выдано Некоммерческим партнерством, саморегулируемой организацией «Центр объединения строителей «СФЕРА-А» (СРО-С-151-24122009).

Место опубликования изменений к проектной декларации:
Сайт в сети Интернет: www.sstim.ru

ООО «Микрорайон 3»
Заместитель технического директора
Доверенность №12/16 от 25.07.2016 г.

Д.И. Федчишин
«21» сентября 2016 года

КОПИЯ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

15 марта 2010 г.

Настоящая выписка дана по заявлению

Фомина Николая Петровича

Саморегулируемая организация

Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»

г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
«15» марта 2010 г. за № *0010*

Руководитель (заместитель руководителя) Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии *Г.Ю. Елизарова*

М.П.

15 марта 2010 г.

АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«КАДАСТР-ОЦЕНКА»
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ИНН/КПП 7702372098/770901001
ОГРН 1097799045520
109004, Москва, Тетеринский пер., 16
Тел. (495) 989-23-59; (495) 915-06-76
E-mail: office@kadastr-ocenkanp.ru
npkadastr-ocenka@mail.ru

№ 01-1438/16 от «19» декабря 2016 г.
Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»

Членам Ассоциации оценщиков
«Кадастр-оценка»

УВЕДОМЛЕНИЕ

Уведомляем Вас о том, что СРО «Кадастр-оценка» изменила свое наименование и адрес местонахождения (юридический адрес).

Полное наименование на русском языке - **Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка».**

Сокращенное наименование на русском языке – **Ассоциация «Кадастр-оценка»**.

Юридический адрес: **109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, пом. 5**

Также информируем Вас о том, что смена наименования **не влечет недействительности** Свидетельств о членстве и выписок из реестра оценщиков и иных документов, выданных Партнерством.

Директор
Ассоциации «Кадастр-оценка» А.Р. Филимошин

Исп. Лунякина Т.Ю.
8(495) 989-23-59;
8(495) 915-06-76

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
«Кадастр-оценка»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

ЗВЕРЕВА
ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА

паспорт: серия 4611 № 056958 выдан Отделением Юбилейный-Болшево ОУФМС России по Московской обл. в гор. Королёве 29.07.2010 г.

включена в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:
16 декабря 2010 года, регистрационный № 00387

НП «Кадастр-оценка» включено Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 года за №0010

Президент
НП «Кадастр-оценка» П.М. Сапожников

Дата выдачи 16 декабря 2010 г.

П О Л И С № 0991R/776/91136/6

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91136/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Зверева Елена Александровна

Адрес регистрации и/или ИНН: 141067, Московская обл, Королев г, Болшево мкр, Комитетский Лес ул, дом № 18, корпус 1, квартира 255

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: *установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.*
В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису страхования.

Оценочная деятельность: *профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.*

Страховая сумма: *30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация.*

Срок действия настоящего Полиса страхования:

Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: _____ ***/Кожемякин А.А./***
Дов. №9287/14 от "19" ноября 2014 г.

Страхователь: _____ ***/Зверева Елена Александровна/***

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.

П О Л И С № 0991R/776/90052/6

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № **0991R/776/90052/6** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" (ООО «Центр оценки инвестиций»)

Юридический адрес: *141090, Московская обл. г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул.Ленинская, дом № 12, пом. 019*

ИНН 5054011713

Объектом страхования: *являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:*
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховым случаем: *являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.*
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: *профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости..*

Страховая сумма: *100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация.*

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

По Настоящему Полису страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик:_____/Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь:_____/Луценко Роман Сергеевич/

"Центр оценки инвестиций"

Исп.: Дистарян Т.С. (495)726-0999 (1580)

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью

272 (Двести семьдесят две) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Луценко Р. С.