

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

«УТВЕРЖДАЮ»

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-П/17-30

от 07 марта 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

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Илюхин'.

Илюхин В.И.

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 соответствии 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	17
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	19
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	62
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	63
5.1. Общие положения	63
5.2. Общее описание методов оценки недвижимости	63
5.3. Выбор подходов и методов оценки	63
5.4. Согласование результатов оценки	69
5.5. Выбор подходов и методов оценки	69
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	71
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	71
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	191
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	191
6.4. Согласование результатов оценки	192
VII. ВЫВОДЫ	194
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	197
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	198
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	202
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	205

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

«07» марта 2017 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 30 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	ЗД (1)	1	1	2	28,67	50,31
2	ЗД (1)	2	1	1	19,24	28,05
3	ЗД (1)	3	1	1	20,02	28,02
4	ЗД (1)	4	2	2	28,67	50,31
5	ЗД (1)	5	2	1	19,24	28,05
6	ЗД (1)	6	2	1	20,02	28,02
7	ЗД (1)	7	2	1	14,92	34,32
8	ЗД (1)	8	3	2	28,67	50,31
9	ЗД (1)	9	3	1	19,24	28,05
10	ЗД (1)	10	3	1	20,02	28,02
11	ЗД (1)	11	3	1	14,92	34,32
12	ЗД (1)	12	4	2	28,67	50,31
13	ЗД (1)	13	4	1	19,24	28,05
14	ЗД (1)	14	4	1	20,02	28,02
15	ЗД (1)	15	4	1	14,92	34,32
16	ЗД (1)	16	5	2	28,67	50,31
17	ЗД (1)	17	5	1	19,24	28,05
18	ЗД (1)	18	5	1	20,02	28,02
19	ЗД (1)	19	5	1	14,92	34,32
20	ЗД (1)	20	6	2	28,67	50,31
21	ЗД (1)	21	6	1	19,24	28,05
22	ЗД (1)	22	6	1	20,02	28,02
23	ЗД (1)	23	6	1	14,92	34,32
24	ЗД (1)	24	7	2	28,67	50,31
25	ЗД (1)	25	7	1	19,24	28,05
26	ЗД (1)	26	7	1	20,02	28,02
27	ЗД (1)	27	7	1	14,92	34,32
28	ЗД (1)	28	8	2	28,67	50,31
29	ЗД (1)	29	8	1	19,24	28,05
30	ЗД (1)	30	8	1	20,02	28,02
31	ЗД (1)	31	8	1	14,92	34,32
32	ЗД (1)	32	9	2	28,67	50,31

№ 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
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
77	3А (6)	207	1	1	22,71	41,66

№ 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
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 марта 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:

156 262 557

**(Сто пятьдесят шесть миллионов двести шестьдесят две тысячи
пятьсот пятьдесят 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	1 226 820
3	3Д (1)	3	1	1	20,02	28,02	1 225 677
4	3Д (1)	4	2	2	28,67	50,31	2 054 910
5	3Д (1)	5	2	1	19,24	28,05	1 320 200
6	3Д (1)	6	2	1	20,02	28,02	1 318 970
7	3Д (1)	7	2	1	14,92	34,32	1 505 520
8	3Д (1)	8	3	2	28,67	50,31	2 054 910
9	3Д (1)	9	3	1	19,24	28,05	1 320 200
10	3Д (1)	10	3	1	20,02	28,02	1 318 970
11	3Д (1)	11	3	1	14,92	34,32	1 505 520
12	3Д (1)	12	4	2	28,67	50,31	2 054 910
13	3Д (1)	13	4	1	19,24	28,05	1 320 200
14	3Д (1)	14	4	1	20,02	28,02	1 318 970
15	3Д (1)	15	4	1	14,92	34,32	1 505 520
16	3Д (1)	16	5	2	28,67	50,31	2 054 910
17	3Д (1)	17	5	1	19,24	28,05	1 320 200
18	3Д (1)	18	5	1	20,02	28,02	1 318 970
19	3Д (1)	19	5	1	14,92	34,32	1 505 520
20	3Д (1)	20	6	2	28,67	50,31	2 054 910
21	3Д (1)	21	6	1	19,24	28,05	1 320 200
22	3Д (1)	22	6	1	20,02	28,02	1 318 970
23	3Д (1)	23	6	1	14,92	34,32	1 505 520
24	3Д (1)	24	7	2	28,67	50,31	2 054 910
25	3Д (1)	25	7	1	19,24	28,05	1 320 200
26	3Д (1)	26	7	1	20,02	28,02	1 318 970
27	3Д (1)	27	7	1	14,92	34,32	1 505 520
28	3Д (1)	28	8	2	28,67	50,31	2 054 910
29	3Д (1)	29	8	1	19,24	28,05	1 320 200
30	3Д (1)	30	8	1	20,02	28,02	1 318 970
31	3Д (1)	31	8	1	14,92	34,32	1 505 520
32	3Д (1)	32	9	2	28,67	50,31	1 928 454
33	3Д (1)	33	9	1	19,24	28,05	1 239 700
34	3Д (1)	34	9	1	20,02	28,02	1 238 545
35	3Д (1)	35	9	1	14,92	34,32	1 413 720
36	3Д (2)	36	1	1	22,71	41,66	1 682 115
37	3Д (2)	37	1	2	30,18	55,78	2 105 392
38	3Д (2)	38	2	1	18,09	38,68	1 684 280
39	3Д (2)	39	2	1	22,71	41,66	1 810 150
40	3Д (2)	40	2	2	30,18	55,78	2 268 240
41	3Д (2)	41	3	1	18,09	38,68	1 684 280
42	3Д (2)	42	3	1	22,71	41,66	1 810 150
43	3Д (2)	43	3	2	30,18	55,78	2 268 240
44	3Д (2)	44	4	1	18,09	38,68	1 684 280
45	3Д (2)	45	4	1	22,71	41,66	1 810 150
46	3Д (2)	46	4	2	30,18	55,78	2 268 240
47	3Д (2)	47	5	1	18,09	38,68	1 684 280
48	3Д (2)	48	5	1	22,71	41,66	1 810 150
49	3Д (2)	49	5	2	30,18	55,78	2 268 240
50	3Д (2)	50	6	1	18,09	38,68	1 684 280
51	3Д (2)	51	6	1	22,71	41,66	1 810 150
52	3Д (2)	52	6	2	30,18	55,78	2 268 240
53	3Д (2)	53	7	1	18,09	38,68	1 684 280

№ 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	1 810 150
55	3Д (2)	55	7	2	30,18	55,78	2 268 240
56	3Д (2)	56	8	1	18,09	38,68	1 684 280
57	3Д (2)	57	8	1	22,71	41,66	1 810 150
58	3Д (2)	58	8	2	30,18	55,78	2 268 240
59	3Д (2)	59	9	1	18,09	38,68	1 581 580
60	3Д (2)	60	9	1	22,71	41,66	1 699 775
61	3Д (2)	61	9	2	30,18	55,78	2 128 656
62	3Г (3)	62	1	2	29,69	55,73	2 168 018
63	3Г (3)	63	1	1	14,78	31,74	1 338 834
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	2 335 710
67	3Г (3)	81	4	1	14,78	31,74	1 440 740
68	3Г (3)	82	4	2	33,31	62,91	2 424 750
69	3Г (3)	83	4	2	33,31	62,91	2 424 750
70	3Г (3)	84	4	1	14,78	31,74	1 440 740
71	3Г (3)	110	9	2	29,69	55,73	2 191 974
72	3Г (3)	111	9	1	14,78	31,74	1 352 890
73	3Г (3)	113	9	2	33,31	62,91	2 279 000
74	3Г (3)	114	9	1	14,78	31,74	1 352 890
75	3Г (3)	115	9	2	29,69	55,73	2 191 974
76	3А (6)	206	1	2	30,18	55,78	2 105 392
77	3А (6)	207	1	1	22,71	41,66	1 682 115
78	3А (6)	217	5	2	30,18	55,78	2 268 240
79	3А (6)	218	5	1	22,71	41,66	1 810 150
80	3А (6)	219	5	1	18,09	38,68	1 684 280
81	3А (6)	220	6	2	30,18	55,78	2 268 240
82	3А (6)	224	7	1	22,71	41,66	1 810 150
83	3А (6)	230	9	1	22,71	41,66	1 699 775
84	3А (7)	232	1	1	20,02	28,02	1 225 677
85	3А (7)	233	1	1	19,24	28,05	1 226 820
86	3А (7)	234	1	2	28,67	50,31	1 907 378
87	3А (7)	247	5	1	14,92	34,32	1 505 520
88	3А (7)	248	5	1	20,02	28,02	1 318 970
89	3А (7)	249	5	1	19,24	28,05	1 320 200
90	3А (7)	250	5	2	28,67	50,31	2 054 910

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

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию 30 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, планируемое 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, м2	Проектная общая площадь без учета балкона/ лоджии, м2
1	ЗД (1)	1	1	2	28,67	50,31
2	ЗД (1)	2	1	1	19,24	28,05
3	ЗД (1)	3	1	1	20,02	28,02
4	ЗД (1)	4	2	2	28,67	50,31
5	ЗД (1)	5	2	1	19,24	28,05
6	ЗД (1)	6	2	1	20,02	28,02
7	ЗД (1)	7	2	1	14,92	34,32
8	ЗД (1)	8	3	2	28,67	50,31
9	ЗД (1)	9	3	1	19,24	28,05
10	ЗД (1)	10	3	1	20,02	28,02
11	ЗД (1)	11	3	1	14,92	34,32
12	ЗД (1)	12	4	2	28,67	50,31
13	ЗД (1)	13	4	1	19,24	28,05
14	ЗД (1)	14	4	1	20,02	28,02
15	ЗД (1)	15	4	1	14,92	34,32
16	ЗД (1)	16	5	2	28,67	50,31
17	ЗД (1)	17	5	1	19,24	28,05
18	ЗД (1)	18	5	1	20,02	28,02
19	ЗД (1)	19	5	1	14,92	34,32
20	ЗД (1)	20	6	2	28,67	50,31
21	ЗД (1)	21	6	1	19,24	28,05
22	ЗД (1)	22	6	1	20,02	28,02
23	ЗД (1)	23	6	1	14,92	34,32
24	ЗД (1)	24	7	2	28,67	50,31
25	ЗД (1)	25	7	1	19,24	28,05
26	ЗД (1)	26	7	1	20,02	28,02
27	ЗД (1)	27	7	1	14,92	34,32
28	ЗД (1)	28	8	2	28,67	50,31
29	ЗД (1)	29	8	1	19,24	28,05
30	ЗД (1)	30	8	1	20,02	28,02

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, м2	Проектная общая площадь без учета балкона/ лоджии, м2
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, м2	Проектная общая площадь без учета балкона/ лоджии, м2
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, м2	Проектная общая площадь без учета балкона/ лоджии, м2	Проектная общая площадь с учетом балкона/ лоджии, м2	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

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, м2	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, м2	Проектная общая площадь с учетом балкона/лоджии, м2	Состояние отделки
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
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

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, м2	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, м2	Проектная общая площадь с учетом балкона/лоджии, м2	Состояние отделки
63	ЗГ (3)	63	1	1	14,78	31,74	35,14	с отделкой
64	ЗГ (3)	65	1	1	25,35	61,45	61,45	с отделкой
65	ЗГ (3)	67	1	2	29,69	55,73	59,89	с отделкой
66	ЗГ (3)	80	4	2	29,69	55,73	59,89	с отделкой
67	ЗГ (3)	81	4	1	14,78	31,74	35,14	с отделкой
68	ЗГ (3)	82	4	2	33,31	62,91	66,25	с отделкой
69	ЗГ (3)	83	4	2	33,31	62,91	66,25	с отделкой
70	ЗГ (3)	84	4	1	14,78	31,74	35,14	с отделкой
71	ЗГ (3)	110	9	2	29,69	55,73	59,89	с отделкой
72	ЗГ (3)	111	9	1	14,78	31,74	35,14	с отделкой
73	ЗГ (3)	113	9	2	33,31	62,91	66,25	с отделкой
74	ЗГ (3)	114	9	1	14,78	31,74	35,14	с отделкой
75	ЗГ (3)	115	9	2	29,69	55,73	59,89	с отделкой
76	ЗА (6)	206	1	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
77	ЗА (6)	207	1	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
78	ЗА (6)	217	5	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
79	ЗА (6)	218	5	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
80	ЗА (6)	219	5	1	18,09	38,68	41,08	с отделкой
81	ЗА (6)	220	6	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
82	ЗА (6)	224	7	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
83	ЗА (6)	230	9	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
84	ЗА (7)	232	1	1	20,02	28,02	32,17	с отделкой
85	ЗА (7)	233	1	1	19,24	28,05	32,20	с отделкой
86	ЗА (7)	234	1	2	28,67	50,31	52,69	с отделкой
87	ЗА (7)	247	5	1	14,92	34,32	36,72	с отделкой
88	ЗА (7)	248	5	1	20,02	28,02	32,17	с отделкой
89	ЗА (7)	249	5	1	19,24	28,05	32,20	с отделкой
90	ЗА (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. После государственной регистрации Договора уступки права требования к Договору участия в долевом строительстве правообладателями оцениваемых объектов оценки будут являться владельцы 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, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **07.03.2017 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **07.03.2017 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	Илюхин Валерий Иванович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 475-07 от 25.07.2007 г. (регистрационный № 120 от 11.12.2006 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675 от 21.04.2003г. Стаж работы оценщиком с 2003 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	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Лесная, д. 5, кв. 45
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	info@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	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 0991R/776/91134/6, 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 соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте 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 № 30 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.
Дата составления отчета	07 марта 2017 г.
Порядковый номер отчета	УКО-П/17-30

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

Многokвартирный 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	ЗД (1)	1	1	2	28,67	50,31
2	ЗД (1)	2	1	1	19,24	28,05
3	ЗД (1)	3	1	1	20,02	28,02
4	ЗД (1)	4	2	2	28,67	50,31
5	ЗД (1)	5	2	1	19,24	28,05
6	ЗД (1)	6	2	1	20,02	28,02
7	ЗД (1)	7	2	1	14,92	34,32
8	ЗД (1)	8	3	2	28,67	50,31
9	ЗД (1)	9	3	1	19,24	28,05
10	ЗД (1)	10	3	1	20,02	28,02
11	ЗД (1)	11	3	1	14,92	34,32
12	ЗД (1)	12	4	2	28,67	50,31
13	ЗД (1)	13	4	1	19,24	28,05
14	ЗД (1)	14	4	1	20,02	28,02
15	ЗД (1)	15	4	1	14,92	34,32
16	ЗД (1)	16	5	2	28,67	50,31
17	ЗД (1)	17	5	1	19,24	28,05
18	ЗД (1)	18	5	1	20,02	28,02
19	ЗД (1)	19	5	1	14,92	34,32
20	ЗД (1)	20	6	2	28,67	50,31
21	ЗД (1)	21	6	1	19,24	28,05
22	ЗД (1)	22	6	1	20,02	28,02
23	ЗД (1)	23	6	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
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
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

№ 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
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

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	1 226 820
3	не использовался	1 225 677	не использовался	1 225 677
4	не использовался	2 054 910	не использовался	2 054 910
5	не использовался	1 320 200	не использовался	1 320 200
6	не использовался	1 318 970	не использовался	1 318 970
7	не использовался	1 505 520	не использовался	1 505 520
8	не использовался	2 054 910	не использовался	2 054 910
9	не использовался	1 320 200	не использовался	1 320 200
10	не использовался	1 318 970	не использовался	1 318 970
11	не использовался	1 505 520	не использовался	1 505 520
12	не использовался	2 054 910	не использовался	2 054 910
13	не использовался	1 320 200	не использовался	1 320 200
14	не использовался	1 318 970	не использовался	1 318 970
15	не использовался	1 505 520	не использовался	1 505 520
16	не использовался	2 054 910	не использовался	2 054 910
17	не использовался	1 320 200	не использовался	1 320 200
18	не использовался	1 318 970	не использовался	1 318 970
19	не использовался	1 505 520	не использовался	1 505 520
20	не использовался	2 054 910	не использовался	2 054 910
21	не использовался	1 320 200	не использовался	1 320 200
22	не использовался	1 318 970	не использовался	1 318 970
23	не использовался	1 505 520	не использовался	1 505 520
24	не использовался	2 054 910	не использовался	2 054 910

Проектный номер объекта долевого строительства	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
25	не использовался	1 320 200	не использовался	1 320 200
26	не использовался	1 318 970	не использовался	1 318 970
27	не использовался	1 505 520	не использовался	1 505 520
28	не использовался	2 054 910	не использовался	2 054 910
29	не использовался	1 320 200	не использовался	1 320 200
30	не использовался	1 318 970	не использовался	1 318 970
31	не использовался	1 505 520	не использовался	1 505 520
32	не использовался	1 928 454	не использовался	1 928 454
33	не использовался	1 239 700	не использовался	1 239 700
34	не использовался	1 238 545	не использовался	1 238 545
35	не использовался	1 413 720	не использовался	1 413 720
36	не использовался	1 682 115	не использовался	1 682 115
37	не использовался	2 105 392	не использовался	2 105 392
38	не использовался	1 684 280	не использовался	1 684 280
39	не использовался	1 810 150	не использовался	1 810 150
40	не использовался	2 268 240	не использовался	2 268 240
41	не использовался	1 684 280	не использовался	1 684 280
42	не использовался	1 810 150	не использовался	1 810 150
43	не использовался	2 268 240	не использовался	2 268 240
44	не использовался	1 684 280	не использовался	1 684 280
45	не использовался	1 810 150	не использовался	1 810 150
46	не использовался	2 268 240	не использовался	2 268 240
47	не использовался	1 684 280	не использовался	1 684 280
48	не использовался	1 810 150	не использовался	1 810 150
49	не использовался	2 268 240	не использовался	2 268 240
50	не использовался	1 684 280	не использовался	1 684 280
51	не использовался	1 810 150	не использовался	1 810 150
52	не использовался	2 268 240	не использовался	2 268 240
53	не использовался	1 684 280	не использовался	1 684 280
54	не использовался	1 810 150	не использовался	1 810 150
55	не использовался	2 268 240	не использовался	2 268 240
56	не использовался	1 684 280	не использовался	1 684 280
57	не использовался	1 810 150	не использовался	1 810 150
58	не использовался	2 268 240	не использовался	2 268 240
59	не использовался	1 581 580	не использовался	1 581 580
60	не использовался	1 699 775	не использовался	1 699 775
61	не использовался	2 128 656	не использовался	2 128 656
62	не использовался	2 168 018	не использовался	2 168 018
63	не использовался	1 338 834	не использовался	1 338 834
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	2 335 710
81	не использовался	1 440 740	не использовался	1 440 740
82	не использовался	2 424 750	не использовался	2 424 750
83	не использовался	2 424 750	не использовался	2 424 750
84	не использовался	1 440 740	не использовался	1 440 740
110	не использовался	2 191 974	не использовался	2 191 974
111	не использовался	1 352 890	не использовался	1 352 890
113	не использовался	2 279 000	не использовался	2 279 000
114	не использовался	1 352 890	не использовался	1 352 890
115	не использовался	2 191 974	не использовался	2 191 974
206	не использовался	2 105 392	не использовался	2 105 392
207	не использовался	1 682 115	не использовался	1 682 115
217	не использовался	2 268 240	не использовался	2 268 240
218	не использовался	1 810 150	не использовался	1 810 150
219	не использовался	1 684 280	не использовался	1 684 280
220	не использовался	2 268 240	не использовался	2 268 240
224	не использовался	1 810 150	не использовался	1 810 150
230	не использовался	1 699 775	не использовался	1 699 775
232	не использовался	1 225 677	не использовался	1 225 677
233	не использовался	1 226 820	не использовался	1 226 820

Проектный номер объекта долевого строительства	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
234	не использовался	1 907 378	не использовался	1 907 378
247	не использовался	1 505 520	не использовался	1 505 520
248	не использовался	1 318 970	не использовался	1 318 970
249	не использовался	1 320 200	не использовался	1 320 200
250	не использовался	2 054 910	не использовался	2 054 910

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки 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 источников¹, 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

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

условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах,

используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду 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	ЗД (1)	1	1	2	28,67	50,31
2	ЗД (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 планируются 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 высокотажными 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.

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 отдельные.
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 хрущёвках 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 хрущёвки, за счёт планировки комнат, отдельных 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 гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещённый 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, отдельные, 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, отдельного 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 эконо-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 комнатами 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
40	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	2/9 (промежуточный)	2	55,78	58,16	свежий ремонт	экономичный
41	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	3/9 (промежуточный)	1	38,68	41,08	свежий ремонт	экономичный
42	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	3/9 (промежуточный)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
43	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	3/9 (промежуточный)	2	55,78	58,16	свежий ремонт	экономичный
44	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	4/9 (промежуточный)	1	38,68	41,08	свежий ремонт	экономичный
45	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	4/9 (промежуточный)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
46	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	4/9 (промежуточный)	2	55,78	58,16	свежий ремонт	экономичный
47	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	1	38,68	41,08	свежий ремонт	экономичный
48	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
49	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	2	55,78	58,16	свежий ремонт	экономичный
50	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	6/9 (промежуточный)	1	38,68	41,08	свежий ремонт	экономичный
51	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	6/9 (промежуточный)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
52	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	6/9 (промежуточный)	2	55,78	58,16	свежий ремонт	экономичный
53	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	7/9 (промежуточный)	1	38,68	41,08	свежий ремонт	экономичный
54	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	7/9 (промежуточный)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
55	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	7/9 (промежуточный)	2	55,78	58,16	свежий ремонт	экономичный
56	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	8/9 (промежуточный)	1	38,68	41,08	свежий ремонт	экономичный
57	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	8/9 (промежуточный)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
58	комфорт-класс массовое современное жилье	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-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
219	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	1	38,68	41,08	свежий ремонт	экономичный
220	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	6/9 (промежуточный)	2	55,78	58,16	свежий ремонт	экономичный
224	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	7/9 (промежуточный)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
230	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	9/9 (последний)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
232	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
233	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
234	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный
247	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	1	34,32	36,72	свежий ремонт	экономичный
248	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
249	комфорт-класс массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
250	комфорт-класс 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 проведен по состоянию на 07 марта 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 Оценка 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 Оценка 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 объект недвижимости	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	остановка удалена	есть	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценка 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 определения 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 объема производства продукции в национальной экономике за определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в январе - октябре 2016 г. (данные за ноябрь и декабрь 2016 г. по состоянию на дату проведения оценки официально не опубликованы).

Мировая конъюнктура

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США.

В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4% г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7% г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7% г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7% г/г, в том числе за октябрь – на 0,5% г/г.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2% год к году против снижения на 0,8% в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3% год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8% год к году), за десять месяцев – рост на 2,2% год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8% год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9% год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1% в октябре и на 0,7% в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3% м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5% м/м.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4% г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9% г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1% м/м).

Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3% г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0% г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6% кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3% г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за

счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8% г/г (ранее -7,0% г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8% г/г (ранее -4,4% г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6% м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0% г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9% м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4% г/г.

По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6% г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4% с 0,2% в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1% с 6,4% в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8%, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Рынок труда

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4% от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5% от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1% м/м.

Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7% м/м.

Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5% м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5% м/м.

Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8% г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3% к январю-сентябрю 2015 года.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7% г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2% г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7% г/г и 0,9% г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост.

После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта.

В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7% г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3% до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8% до 154,6 млрд. долл. США.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть.

Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета.

Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

Основные показатели развития экономики по итогам января – октября 2016 года представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Основные показатели развития экономики по итогам января – октября 2016 года
(прирост в% к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2015		2016			
	октябрь	январь - октябрь	сентябрь	октябрь	октябрь м/м*	январь - октябрь
ВВП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,1	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33 357	33 107	35 843	36 200 ⁶⁾		35 770 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объем платных услуг населению	-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 ⁶⁾		226,0 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁶⁾		154,5 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

Источник: 1. Росстат. 2. Расчеты Минэкономразвития России.

* - с устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Оценка.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

По итогам января - октября 2016 г. социально-экономическая обстановка характеризуется как кризисная – отмечается замедление падение или стабилизация практически всех основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

2. Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь - сентябрь 2016 г. (данные за октябрь - декабрь 2016 г. по состоянию на дату проведения оценки официально не опубликованы).

Основными результатами реализации социально-экономической политики в 2015 году стало обеспечение: долгосрочной макроэкономической устойчивости секторов экономики и социальной сферы, условий привлечения инвестиций, развития конкуренции, реализации национальной предпринимательской инициативы, сбалансированности бюджета, исполнения социальных обязательств перед населением.

По итогам января-сентября 2016 года Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (далее – автономный округ, Югра) по отношению к соответствующему периоду 2015 года достиг следующих результатов:

- зарегистрированная численность безработных по состоянию на 1 октября 2016 года – 4,7 тыс. человек, на каждого незанятого трудовой деятельностью приходится 2 заявленные работодателями вакансии;
- среднедушевые денежные доходы населения обеспечили 2,9 прожиточных минимума в среднем на душу населения;
- среднемесячная начисленная заработная плата увеличилась на 5,7 %.

Данные о динамике социально экономического развития представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Динамика социально-экономического развития

Показатели	Январь-сентябрь	
	2015	2016
Индекс физического объема промышленного производства, %	97,7	101,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,9	102,8
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, %	107,2	92,6
Среднедушевые доходы населения, рублей*	43 335,1	42 463,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %*	96,9	90,0
Индекс физического объема оборота розничной торговли, %	91,6	91,3
Индекс физического объема платных услуг населению, %	91,8	96,7
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), %	110,9	105,5

Источник: 1 <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/2016-god/658608/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-sentyabr-2016-goda>

Строительство. Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-сентябрь 2016 года – 118,6 млрд. рублей или 87,1 % к соответствующему периоду 2015 года. Введено 310,4 тыс. кв. м общей площади квартир, или 97,1 % к соответствующему периоду 2015 года. Доля индивидуального жилищного строительства – 21,4 %.

В рейтинге регионов Российской Федерации (далее – РФ) по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и количеству кредитов на тысячу человек населения Югра занимает среди субъектов РФ второе место².

В целях улучшения жилищных условий продолжается формирование фонда арендного жилья. Построены 3 арендных дома в гг. Нефтеюганске, Сургуте, Ханты-Мансийске общей площадью 17,0 тыс. кв. м. На 1 октября 2016 года заселено 347 квартир или 98,0 % от общего количества

² По информации Центробанка РФ и Росстата за январь-август 2016 года

квартир.

В целях улучшения жилищных условий многодетных семей, исполнения Указа Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» за январь-сентябрь 2016 года для индивидуального жилищного строительства безвозмездно предоставлено 247 земельных участков многодетным семьям, что составляет 68 % от общего числа земель безвозмездно переданных для индивидуального жилищного строительства.

Основной объем работ по виду деятельности «строительство» приходится на производственные объекты. По информации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по автономному округу за январь-сентябрь 2016 года введены в действие производственные мощности:

- 3108 нефтяных добывающих скважин;
- линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 118,9 км;
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 456,3 тыс. кВ. А;
- торговые предприятия на 29,9 тыс. кв. м торговой площади.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства и продукции сельского хозяйства в регионе – положительная, инвестиций – отрицательная. При этом отмечаются отрицательные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в снижении оборотов розничной торговли и платных услуг населению. Среднедушевые доходы населения также имеют отрицательную динамику. Таким образом, можно заключить, что в регионе наблюдается напряжение, 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 в указанных населенных пунктах представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Данные о динамике изменения средних цен

Наименование показателя	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
Средние цены продажи, руб./ а.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
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

Наименование показателя	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
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
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
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
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
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. 14.

Таблица 14.

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. 14 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. 15.

Таблица 15.

Исходные условия локализации объектов анализа		
Наименование показателя		Значение показателя
Характеристики местоположения	Вид использования и (или) зонирование	квартиры
	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, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Физические характеристики	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	с отделкой
	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://sssthm.ru>.

На указанном выше ресурсе актуальны 16 ofert, 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. 16 – табл. 23.

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

Таблица 16.

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 17.

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 18.

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 19.

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 ремонт
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 ремонт
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 ремонт
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 ремонт
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 ремонт
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 ремонт
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 ремонт
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 ремонт
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 ремонт
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 ремонт
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 ремонт
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 ремонт
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 ремонт
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 ремонт

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
класса									
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 ремонт
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 ремонт

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

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 Оценка

Таблица 21.

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 Оценка

Таблица 22.

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 Оценка

Таблица 23.

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

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
	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 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. 23 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. 24).

Таблица 24.

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):

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

где:

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

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

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.:

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

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

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

Если между факторами существует высокая корреляция, то нельзя определить их изолированное влияние на результирующий 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 результирующего 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. 25.

Таблица 25.

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. 26.

Таблица 26.

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. 27.

Таблица 27.

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. 28.

Таблица 28.

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. 29.

Таблица 29.

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 № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область (ноябрь 2016 г.)	7-9% (8%)	10-14% (12%)	7-9% (8%)	10-14% (12%)	8-10% (9%)	10-14% (12%)	8-11% (9,5%)	12-17% (14,5%)	12-15% (13,5%)
Москва (ноябрь 2016 г.)	5-9% (7%)	8-12% (10%)	7-13% (10%)	12-17% (14,5%)	8-11% (9,5%)	12-14% (13%)	9-11% (10%)	11-15% (13%)	9-12% (10,5%)
Среднее по крупным городам (ноябрь 2016 г.)	7,0%	9,5%	8,6%	12,2%	8,2%	11,9%	7,3%	12,6%	11,2%
Среднее по средним городам (ноябрь 2016 г.)	7,1%	11,2%	8%	12,7%	8%	10,1%	9,5%	12,8%	14,1%
Среднее по небольшим городам (ноябрь 2016 г.)	7-9% (8%)	10-14% (12%)	7-9% (8%)	10-14% (12%)	8-10% (9%)	10-14% (12%)	8-11% (9,5%)	12-17% (14,5%)	12-15% (13,5%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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	
Среднее по средним городам в марте 2016г.	7,9%	11,8%	10,6%	14,2%	10,5%	13,7%	10,5%	15,2%	15,1%

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2016 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. 32.

Таблица 32.

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. 33.

Таблица 33.

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
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. 34.

Таблица 34.

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. 35.

Таблица 35.

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. 36.

Таблица 36.

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. 37, 38.

Таблица 37.

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 38.

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

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-50	50-65	65-90	90-120	>120
>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. 39.

Таблица 39.

**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. 40.

Таблица 40.

**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. 41.

Таблица 41.

**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. 42.

Таблица 42.

**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. 43.

Таблица 43.

**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 содержатся 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 региона

- 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).

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 как средняя. Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается в 2 – 4 месяца.

6. Колебания цен на рынке.

Проведенные расчеты по данным указанным в табл. 13 показывают, что колебания цен на рынке жилой недвижимости г. Нягань составляют до 14,4%.

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 заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и

обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «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 элементарных 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 неустрашимым.

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

Неустрашимый 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 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.

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 рынка 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 проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 44.

Таблица 44.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие	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	
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.

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. 45.

Таблица 45.

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 3	45 500	45 500	0,00%
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	45 500	45 500	0,00%
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	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. 46.

Таблица 46.

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 ofert)	07.03.2017 (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
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	52,69	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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
количество комнат	1	1	1	1	1	1	вводится поправка на этаж расположения 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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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. Физические характеристики:							корректировка не проводилась
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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	проводилась 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. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	предложений) 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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	
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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	оплата	оплата	оплата	оплата	оплата	оплата	проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё 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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 проводилась

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 ofert)	07.03.2017 (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 жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё 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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 offer)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный 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
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 offer)	07.03.2017 (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
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	необходимости и порядка расчета поправки на площадь
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат offer)	07.03.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличный 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	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный 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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,2	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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
общая площадь с балконами и лоджиями, кв. м	32,17	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	07.03.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличный 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	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный 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	34,32	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	проводилась 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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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
количество комнат	2	2	2	2	2	2	корректировка не проводилась Отличий нет,
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,31	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	корректировка не проводилась 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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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. Физические характеристики:							корректировка не проводилась
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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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	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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё 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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	
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 Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	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 без балконов и лоджий, кв.м	55,78	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	58,16	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	Отличий нет, корректировка не проводилась
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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	оплата	оплата	оплата	оплата	оплата	оплата	проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 проводилась

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 ofert)	07.03.2017 (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 жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё 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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 offer)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный 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
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 offer)	07.03.2017 (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
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	необходимости и порядка расчета поправки на площадь
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	58,16	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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
общая площадь с балконами и лоджиями, кв. м	41,08	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	07.03.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличный 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	Отличный 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный 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	41,66	28,05	28,02	41,66	28,02	28,05	проводилась 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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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
количество комнат	2	2	2	2	2	2	корректировка не проводилась Отличий нет,
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	55,78	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	корректировка не проводилась 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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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. Физические характеристики:							корректировка не проводилась
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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	проводилась 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. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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:							проводилась
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. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
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 (потребности 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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	условия рынка (в части скидки к ценам предложений) 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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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	07.03.2017 (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 ofert)	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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 67 и объектов-аналогов							проводилась
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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
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
транспорт							
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	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 offer)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
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 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, 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
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	поправки на площадь Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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) Отличий нет, корректировка не проводилась
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 Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	55,73	58,59	55,73	55,73	55,73	55,73	
общая площадь с	59,89	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	

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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
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
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	35,14	32,2	32,17	44,15	32,17	32,2	основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё 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
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	66,25	61,63	59,89	59,89	59,89	59,89	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 проводилась

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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	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
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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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	проводилась 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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё 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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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
Местоположение:							проводилась
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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	скидки к ценам предложений) 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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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	07.03.2017 (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

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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 247 и объектов-аналогов							проводилась
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 ofert)	07.03.2017 (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. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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 ofert)	07.03.2017 (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 жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё 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, 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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет 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 offer)	07.03.2017 (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 ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта	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
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. 46 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 недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) рассчитывалась на основе данных представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область (ноябрь 2016 г.)	7-9% (8%)	10-14% (12%)	7-9% (8%)	10-14% (12%)	8-10% (9%)	10-14% (12%)	8-11% (9,5%)	12-17% (14,5%)	12-15% (13,5%)
Москва (ноябрь 2016 г.)	5-9% (7%)	8-12% (10%)	7-13% (10%)	12-17% (14,5%)	8-11% (9,5%)	12-14% (13%)	9-11% (10%)	11-15% (13%)	9-12% (10,5%)
Среднее по крупным городам (ноябрь 2016 г.)	7,0%	9,5%	8,6%	12,2%	8,2%	11,9%	7,3%	12,6%	11,2%
Среднее по средним городам (ноябрь 2016 г.)	7,1%	11,2%	8%	12,7%	8%	10,1%	9,5%	12,8%	14,1%
Среднее по небольшим городам (ноябрь 2016 г.)	7-9% (8%)	10-14% (12%)	7-9% (8%)	10-14% (12%)	8-10% (9%)	10-14% (12%)	8-11% (9,5%)	12-17% (14,5%)	12-15% (13,5%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, в настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторгование, принято равным минимальному значению при продаже жилой недвижимости в небольших городах (г. Нягани), в размере (минус) 10%.

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. 48.

Таблица 48.

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. 49.

Таблица 49.

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:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от этажа расположения, представлено в табл. 49.

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. 50.

Таблица 50.

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. 51.

Таблица 51.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемого помещения

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог № 1	66,25	61,63	-6
Объект-аналог № 2	66,25	59,89	-6
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. 52.

Таблица 52.

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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 970,0	38 520,0	39 420,0	39 420,0	38 520,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 242,0	35 824,0	36 661,0	36 661,0	35 824,0
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 084,0	38 084,0	38 084,0	38 084,0	38 084,0
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 084,0	38 084,0	38 084,0	38 084,0	38 084,0
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 970,0	38 520,0	39 420,0	39 420,0	38 520,0
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0
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

170

171

172

173

174

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 58					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 970,0	38 520,0	39 420,0	39 420,0	38 520,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 59					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 493,0	38 493,0	38 493,0	38 493,0	38 493,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 60					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 493,0	38 493,0	38 493,0	38 493,0	38 493,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 61					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 970,0	38 520,0	39 420,0	39 420,0	38 520,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 632,0	36 209,0	37 055,0	37 055,0	36 209,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 62					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 970,0	38 520,0	39 420,0	39 420,0	38 520,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 242,0	35 824,0	36 661,0	36 661,0	35 824,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 63					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 084,0	38 084,0	38 084,0	38 084,0	38 084,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 65					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 084,0	38 084,0	38 084,0	38 084,0	38 084,0
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 037,0	35 037,0	35 037,0	35 037,0	35 037,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 67					
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

176

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, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	34 434,0	34 036,0	34 832,0	34 832,0	34 036,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 114					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 493,0	38 493,0	38 493,0	38 493,0	38 493,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 115					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 970,0	38 520,0	39 420,0	39 420,0	38 520,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 632,0	36 209,0	37 055,0	37 055,0	36 209,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 206					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 970,0	38 520,0	39 420,0	39 420,0	38 520,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 242,0	35 824,0	36 661,0	36 661,0	35 824,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 207					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 084,0	38 084,0	38 084,0	38 084,0	38 084,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 217					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 970,0	38 520,0	39 420,0	39 420,0	38 520,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 218					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 219					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 220					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 970,0	38 520,0	39 420,0	39 420,0	38 520,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 224					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 230					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 493,0	38 493,0	38 493,0	38 493,0	38 493,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 232					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 084,0	38 084,0	38 084,0	38 084,0	38 084,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 233					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 084,0	38 084,0	38 084,0	38 084,0	38 084,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 234					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 970,0	38 520,0	39 420,0	39 420,0	38 520,0
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 242,0	35 824,0	36 661,0	36 661,0	35 824,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 247					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 248					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 249					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0	40 950,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 250					
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), %	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 970,0	38 520,0	39 420,0	39 420,0	38 520,0

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. 53.

Таблица 53.

**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.	36 242	35 824	36 661	36 661	35 824
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 058	6 976	7 139	7 139	6 976
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 288				
Веса, %	19,9997	20,0578	19,9423	19,9423	20,0578
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.	38 084	38 084	38 084	38 084	38 084
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 416	7 416	7 416	7 416	7 416
Суммарное отклонение, руб./кв. м	37 080				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 100				
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.	38 084	38 084	38 084	38 084	38 084
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 416	7 416	7 416	7 416	7 416
Суммарное отклонение, руб./кв. м	37 080				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 100				
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.	38 970	38 520	39 420	39 420	38 520
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 330	4 280	4 380	4 380	4 280
Суммарное отклонение, руб./кв. м	21 650				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	39 000				
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.	40 950	40 950	40 950	40 950	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 750				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	41 000				
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.	40 950	40 950	40 950	40 950	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550

180

181

182

183

184

[illegible]

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 035				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 500				
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.	36 632	36 209	37 055	37 055	36 209
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 668	6 591	6 745	6 745	6 591
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 340				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 600				
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.	36 242	35 824	36 661	36 661	35 824
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 058	6 976	7 139	7 139	6 976
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 288				
Веса, %	19,9997	20,0578	19,9423	19,9423	20,0578
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.	38 084	38 084	38 084	38 084	38 084
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 416	7 416	7 416	7 416	7 416
Суммарное отклонение, руб./кв. м	37 080				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 100				
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.	35 037	35 037	35 037	35 037	35 037
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	10 463	10 463	10 463	10 463	10 463
Суммарное отклонение, руб./кв. м	52 315				
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					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 300	42 800	43 800	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 242	35 824	36 661	36 661	35 824
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 058	6 976	7 139	7 139	6 976
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 288				
Веса, %	19,9997	20,0578	19,9423	19,9423	20,0578
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.	38 970	38 520	39 420	39 420	38 520
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 330	4 280	4 380	4 380	4 280
Суммарное отклонение, руб./кв. м	21 650				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	39 000				
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.	40 950	40 950	40 950	40 950	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 750				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	41 000				
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.	36 632	36 209	37 055	37 055	36 209
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 668	6 591	6 745	6 745	6 591
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 340				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 600				
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.	36 632	36 209	37 055	37 055	36 209
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 668	6 591	6 745	6 745	6 591

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 340				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 600				
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.	40 950	40 950	40 950	40 950	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 750				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	41 000				
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.	36 632	36 209	37 055	37 055	36 209
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 668	6 591	6 745	6 745	6 591
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 340				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 600				
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.	38 493	38 493	38 493	38 493	38 493
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 007	7 007	7 007	7 007	7 007
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 035				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 500				
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.	34 434	34 036	34 832	34 832	34 036
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 866	8 764	8 968	8 968	8 764
Суммарное отклонение, руб./кв. м	44 330				
Веса, %	20,0000	20,0575	19,9425	19,9425	20,0575
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.	38 493	38 493	38 493	38 493	38 493
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 007	7 007	7 007	7 007	7 007
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 035				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 500				
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.	36 632	36 209	37 055	37 055	36 209
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 668	6 591	6 745	6 745	6 591
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 340				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 600				
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.	36 242	35 824	36 661	36 661	35 824
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 058	6 976	7 139	7 139	6 976
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 288				
Веса, %	19,9997	20,0578	19,9423	19,9423	20,0578
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.	38 084	38 084	38 084	38 084	38 084
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 416	7 416	7 416	7 416	7 416
Суммарное отклонение, руб./кв. м	37 080				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 100				
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.	38 970	38 520	39 420	39 420	38 520
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 330	4 280	4 380	4 380	4 280

188

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 750				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	41 000				
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.	40 950	40 950	40 950	40 950	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 750				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	41 000				
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.	40 950	40 950	40 950	40 950	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 550	4 550	4 550	4 550	4 550
Суммарное отклонение, руб./кв. м	22 750				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	41 000				
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.	38 970	38 520	39 420	39 420	38 520
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 330	4 280	4 380	4 380	4 280
Суммарное отклонение, руб./кв. м	21 650				
Веса, %	20,0000	20,0577	19,9423	19,9423	20,0577
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	39 000				

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:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{под.},$$

где:

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

$C_{под.}$ – 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. 54.

Таблица 54.

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	ЗД (1)	1	1	2	52,69	36 200	1 907 378
2	ЗД (1)	2	1	1	32,20	38 100	1 226 820
3	ЗД (1)	3	1	1	32,17	38 100	1 225 677
4	ЗД (1)	4	2	2	52,69	39 000	2 054 910
5	ЗД (1)	5	2	1	32,20	41 000	1 320 200
6	ЗД (1)	6	2	1	32,17	41 000	1 318 970
7	ЗД (1)	7	2	1	36,72	41 000	1 505 520
8	ЗД (1)	8	3	2	52,69	39 000	2 054 910
9	ЗД (1)	9	3	1	32,20	41 000	1 320 200
10	ЗД (1)	10	3	1	32,17	41 000	1 318 970
11	ЗД (1)	11	3	1	36,72	41 000	1 505 520

№ 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.
12	3Д (1)	12	4	2	52,69	39 000	2 054 910
13	3Д (1)	13	4	1	32,20	41 000	1 320 200
14	3Д (1)	14	4	1	32,17	41 000	1 318 970
15	3Д (1)	15	4	1	36,72	41 000	1 505 520
16	3Д (1)	16	5	2	52,69	39 000	2 054 910
17	3Д (1)	17	5	1	32,20	41 000	1 320 200
18	3Д (1)	18	5	1	32,17	41 000	1 318 970
19	3Д (1)	19	5	1	36,72	41 000	1 505 520
20	3Д (1)	20	6	2	52,69	39 000	2 054 910
21	3Д (1)	21	6	1	32,20	41 000	1 320 200
22	3Д (1)	22	6	1	32,17	41 000	1 318 970
23	3Д (1)	23	6	1	36,72	41 000	1 505 520
24	3Д (1)	24	7	2	52,69	39 000	2 054 910
25	3Д (1)	25	7	1	32,20	41 000	1 320 200
26	3Д (1)	26	7	1	32,17	41 000	1 318 970
27	3Д (1)	27	7	1	36,72	41 000	1 505 520
28	3Д (1)	28	8	2	52,69	39 000	2 054 910
29	3Д (1)	29	8	1	32,20	41 000	1 320 200
30	3Д (1)	30	8	1	32,17	41 000	1 318 970
31	3Д (1)	31	8	1	36,72	41 000	1 505 520
32	3Д (1)	32	9	2	52,69	36 600	1 928 454
33	3Д (1)	33	9	1	32,20	38 500	1 239 700
34	3Д (1)	34	9	1	32,17	38 500	1 238 545
35	3Д (1)	35	9	1	36,72	38 500	1 413 720
36	3Д (2)	36	1	1	44,15	38 100	1 682 115
37	3Д (2)	37	1	2	58,16	36 200	2 105 392
38	3Д (2)	38	2	1	41,08	41 000	1 684 280
39	3Д (2)	39	2	1	44,15	41 000	1 810 150
40	3Д (2)	40	2	2	58,16	39 000	2 268 240
41	3Д (2)	41	3	1	41,08	41 000	1 684 280
42	3Д (2)	42	3	1	44,15	41 000	1 810 150
43	3Д (2)	43	3	2	58,16	39 000	2 268 240
44	3Д (2)	44	4	1	41,08	41 000	1 684 280
45	3Д (2)	45	4	1	44,15	41 000	1 810 150
46	3Д (2)	46	4	2	58,16	39 000	2 268 240
47	3Д (2)	47	5	1	41,08	41 000	1 684 280
48	3Д (2)	48	5	1	44,15	41 000	1 810 150
49	3Д (2)	49	5	2	58,16	39 000	2 268 240
50	3Д (2)	50	6	1	41,08	41 000	1 684 280
51	3Д (2)	51	6	1	44,15	41 000	1 810 150
52	3Д (2)	52	6	2	58,16	39 000	2 268 240
53	3Д (2)	53	7	1	41,08	41 000	1 684 280
54	3Д (2)	54	7	1	44,15	41 000	1 810 150
55	3Д (2)	55	7	2	58,16	39 000	2 268 240
56	3Д (2)	56	8	1	41,08	41 000	1 684 280

№ 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.
57	3Д (2)	57	8	1	44,15	41 000	1 810 150
58	3Д (2)	58	8	2	58,16	39 000	2 268 240
59	3Д (2)	59	9	1	41,08	38 500	1 581 580
60	3Д (2)	60	9	1	44,15	38 500	1 699 775
61	3Д (2)	61	9	2	58,16	36 600	2 128 656
62	3Г (3)	62	1	2	59,89	36 200	2 168 018
63	3Г (3)	63	1	1	35,14	38 100	1 338 834
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	39 000	2 335 710
67	3Г (3)	81	4	1	35,14	41 000	1 440 740
68	3Г (3)	82	4	2	66,25	36 600	2 424 750
69	3Г (3)	83	4	2	66,25	36 600	2 424 750
70	3Г (3)	84	4	1	35,14	41 000	1 440 740
71	3Г (3)	110	9	2	59,89	36 600	2 191 974
72	3Г (3)	111	9	1	35,14	38 500	1 352 890
73	3Г (3)	113	9	2	66,25	34 400	2 279 000
74	3Г (3)	114	9	1	35,14	38 500	1 352 890
75	3Г (3)	115	9	2	59,89	36 600	2 191 974
76	3А (6)	206	1	2	58,16	36 200	2 105 392
77	3А (6)	207	1	1	44,15	38 100	1 682 115
78	3А (6)	217	5	2	58,16	39 000	2 268 240
79	3А (6)	218	5	1	44,15	41 000	1 810 150
80	3А (6)	219	5	1	41,08	41 000	1 684 280
81	3А (6)	220	6	2	58,16	39 000	2 268 240
82	3А (6)	224	7	1	44,15	41 000	1 810 150
83	3А (6)	230	9	1	44,15	38 500	1 699 775
84	3А (7)	232	1	1	32,17	38 100	1 225 677
85	3А (7)	233	1	1	32,20	38 100	1 226 820
86	3А (7)	234	1	2	52,69	36 200	1 907 378
87	3А (7)	247	5	1	36,72	41 000	1 505 520
88	3А (7)	248	5	1	32,17	41 000	1 318 970
89	3А (7)	249	5	1	32,20	41 000	1 320 200
90	3А (7)	250	5	2	52,69	39 000	2 054 910
Итого:							156 262 557

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. 55.

Таблица 55.

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	ЗД (1)	1	1	2	50,31	52,69	1 907 378
2	ЗД (1)	2	1	1	28,05	32,20	1 226 820
3	ЗД (1)	3	1	1	28,02	32,17	1 225 677
4	ЗД (1)	4	2	2	50,31	52,69	2 054 910
5	ЗД (1)	5	2	1	28,05	32,20	1 320 200
6	ЗД (1)	6	2	1	28,02	32,17	1 318 970
7	ЗД (1)	7	2	1	34,32	36,72	1 505 520
8	ЗД (1)	8	3	2	50,31	52,69	2 054 910
9	ЗД (1)	9	3	1	28,05	32,20	1 320 200
10	ЗД (1)	10	3	1	28,02	32,17	1 318 970
11	ЗД (1)	11	3	1	34,32	36,72	1 505 520
12	ЗД (1)	12	4	2	50,31	52,69	2 054 910
13	ЗД (1)	13	4	1	28,05	32,20	1 320 200
14	ЗД (1)	14	4	1	28,02	32,17	1 318 970
15	ЗД (1)	15	4	1	34,32	36,72	1 505 520
16	ЗД (1)	16	5	2	50,31	52,69	2 054 910
17	ЗД (1)	17	5	1	28,05	32,20	1 320 200
18	ЗД (1)	18	5	1	28,02	32,17	1 318 970
19	ЗД (1)	19	5	1	34,32	36,72	1 505 520
20	ЗД (1)	20	6	2	50,31	52,69	2 054 910
21	ЗД (1)	21	6	1	28,05	32,20	1 320 200
22	ЗД (1)	22	6	1	28,02	32,17	1 318 970
23	ЗД (1)	23	6	1	34,32	36,72	1 505 520
24	ЗД (1)	24	7	2	50,31	52,69	2 054 910
25	ЗД (1)	25	7	1	28,05	32,20	1 320 200
26	ЗД (1)	26	7	1	28,02	32,17	1 318 970
27	ЗД (1)	27	7	1	34,32	36,72	1 505 520
28	ЗД (1)	28	8	2	50,31	52,69	2 054 910
29	ЗД (1)	29	8	1	28,05	32,20	1 320 200
30	ЗД (1)	30	8	1	28,02	32,17	1 318 970
31	ЗД (1)	31	8	1	34,32	36,72	1 505 520
32	ЗД (1)	32	9	2	50,31	52,69	1 928 454
33	ЗД (1)	33	9	1	28,05	32,20	1 239 700
34	ЗД (1)	34	9	1	28,02	32,17	1 238 545
35	ЗД (1)	35	9	1	34,32	36,72	1 413 720
36	ЗД (2)	36	1	1	41,66	44,15	1 682 115
37	ЗД (2)	37	1	2	55,78	58,16	2 105 392
38	ЗД (2)	38	2	1	38,68	41,08	1 684 280

№ 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.
39	3Д (2)	39	2	1	41,66	44,15	1 810 150
40	3Д (2)	40	2	2	55,78	58,16	2 268 240
41	3Д (2)	41	3	1	38,68	41,08	1 684 280
42	3Д (2)	42	3	1	41,66	44,15	1 810 150
43	3Д (2)	43	3	2	55,78	58,16	2 268 240
44	3Д (2)	44	4	1	38,68	41,08	1 684 280
45	3Д (2)	45	4	1	41,66	44,15	1 810 150
46	3Д (2)	46	4	2	55,78	58,16	2 268 240
47	3Д (2)	47	5	1	38,68	41,08	1 684 280
48	3Д (2)	48	5	1	41,66	44,15	1 810 150
49	3Д (2)	49	5	2	55,78	58,16	2 268 240
50	3Д (2)	50	6	1	38,68	41,08	1 684 280
51	3Д (2)	51	6	1	41,66	44,15	1 810 150
52	3Д (2)	52	6	2	55,78	58,16	2 268 240
53	3Д (2)	53	7	1	38,68	41,08	1 684 280
54	3Д (2)	54	7	1	41,66	44,15	1 810 150
55	3Д (2)	55	7	2	55,78	58,16	2 268 240
56	3Д (2)	56	8	1	38,68	41,08	1 684 280
57	3Д (2)	57	8	1	41,66	44,15	1 810 150
58	3Д (2)	58	8	2	55,78	58,16	2 268 240
59	3Д (2)	59	9	1	38,68	41,08	1 581 580
60	3Д (2)	60	9	1	41,66	44,15	1 699 775
61	3Д (2)	61	9	2	55,78	58,16	2 128 656
62	3Г (3)	62	1	2	55,73	59,89	2 168 018
63	3Г (3)	63	1	1	31,74	35,14	1 338 834
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
66	3Г (3)	80	4	2	55,73	59,89	2 335 710
67	3Г (3)	81	4	1	31,74	35,14	1 440 740
68	3Г (3)	82	4	2	62,91	66,25	2 424 750
69	3Г (3)	83	4	2	62,91	66,25	2 424 750
70	3Г (3)	84	4	1	31,74	35,14	1 440 740
71	3Г (3)	110	9	2	55,73	59,89	2 191 974
72	3Г (3)	111	9	1	31,74	35,14	1 352 890
73	3Г (3)	113	9	2	62,91	66,25	2 279 000
74	3Г (3)	114	9	1	31,74	35,14	1 352 890
75	3Г (3)	115	9	2	55,73	59,89	2 191 974
76	3А (6)	206	1	2	55,78	58,16	2 105 392
77	3А (6)	207	1	1	41,66	44,15	1 682 115
78	3А (6)	217	5	2	55,78	58,16	2 268 240
79	3А (6)	218	5	1	41,66	44,15	1 810 150
80	3А (6)	219	5	1	38,68	41,08	1 684 280
81	3А (6)	220	6	2	55,78	58,16	2 268 240
82	3А (6)	224	7	1	41,66	44,15	1 810 150
83	3А (6)	230	9	1	41,66	44,15	1 699 775
84	3А (7)	232	1	1	28,02	32,17	1 225 677
85	3А (7)	233	1	1	28,05	32,20	1 226 820
86	3А (7)	234	1	2	50,31	52,69	1 907 378
87	3А (7)	247	5	1	34,32	36,72	1 505 520
88	3А (7)	248	5	1	28,02	32,17	1 318 970
89	3А (7)	249	5	1	28,05	32,20	1 320 200
90	3А (7)	250	5	2	50,31	52,69	2 054 910

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:

156 262 557

**(Сто пятьдесят шесть миллионов двести шестьдесят две тысячи
пятьсот пятьдесят 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	ЗД (1)	1	1	2	28,67	50,31	1 907 378
2	ЗД (1)	2	1	1	19,24	28,05	1 226 820
3	ЗД (1)	3	1	1	20,02	28,02	1 225 677
4	ЗД (1)	4	2	2	28,67	50,31	2 054 910
5	ЗД (1)	5	2	1	19,24	28,05	1 320 200
6	ЗД (1)	6	2	1	20,02	28,02	1 318 970
7	ЗД (1)	7	2	1	14,92	34,32	1 505 520
8	ЗД (1)	8	3	2	28,67	50,31	2 054 910
9	ЗД (1)	9	3	1	19,24	28,05	1 320 200
10	ЗД (1)	10	3	1	20,02	28,02	1 318 970
11	ЗД (1)	11	3	1	14,92	34,32	1 505 520
12	ЗД (1)	12	4	2	28,67	50,31	2 054 910
13	ЗД (1)	13	4	1	19,24	28,05	1 320 200
14	ЗД (1)	14	4	1	20,02	28,02	1 318 970
15	ЗД (1)	15	4	1	14,92	34,32	1 505 520
16	ЗД (1)	16	5	2	28,67	50,31	2 054 910
17	ЗД (1)	17	5	1	19,24	28,05	1 320 200
18	ЗД (1)	18	5	1	20,02	28,02	1 318 970
19	ЗД (1)	19	5	1	14,92	34,32	1 505 520
20	ЗД (1)	20	6	2	28,67	50,31	2 054 910
21	ЗД (1)	21	6	1	19,24	28,05	1 320 200
22	ЗД (1)	22	6	1	20,02	28,02	1 318 970
23	ЗД (1)	23	6	1	14,92	34,32	1 505 520
24	ЗД (1)	24	7	2	28,67	50,31	2 054 910
25	ЗД (1)	25	7	1	19,24	28,05	1 320 200
26	ЗД (1)	26	7	1	20,02	28,02	1 318 970
27	ЗД (1)	27	7	1	14,92	34,32	1 505 520
28	ЗД (1)	28	8	2	28,67	50,31	2 054 910
29	ЗД (1)	29	8	1	19,24	28,05	1 320 200
30	ЗД (1)	30	8	1	20,02	28,02	1 318 970
31	ЗД (1)	31	8	1	14,92	34,32	1 505 520
32	ЗД (1)	32	9	2	28,67	50,31	1 928 454
33	ЗД (1)	33	9	1	19,24	28,05	1 239 700
34	ЗД (1)	34	9	1	20,02	28,02	1 238 545
35	ЗД (1)	35	9	1	14,92	34,32	1 413 720
36	ЗД (2)	36	1	1	22,71	41,66	1 682 115

№ 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.
37	3Д (2)	37	1	2	30,18	55,78	2 105 392
38	3Д (2)	38	2	1	18,09	38,68	1 684 280
39	3Д (2)	39	2	1	22,71	41,66	1 810 150
40	3Д (2)	40	2	2	30,18	55,78	2 268 240
41	3Д (2)	41	3	1	18,09	38,68	1 684 280
42	3Д (2)	42	3	1	22,71	41,66	1 810 150
43	3Д (2)	43	3	2	30,18	55,78	2 268 240
44	3Д (2)	44	4	1	18,09	38,68	1 684 280
45	3Д (2)	45	4	1	22,71	41,66	1 810 150
46	3Д (2)	46	4	2	30,18	55,78	2 268 240
47	3Д (2)	47	5	1	18,09	38,68	1 684 280
48	3Д (2)	48	5	1	22,71	41,66	1 810 150
49	3Д (2)	49	5	2	30,18	55,78	2 268 240
50	3Д (2)	50	6	1	18,09	38,68	1 684 280
51	3Д (2)	51	6	1	22,71	41,66	1 810 150
52	3Д (2)	52	6	2	30,18	55,78	2 268 240
53	3Д (2)	53	7	1	18,09	38,68	1 684 280
54	3Д (2)	54	7	1	22,71	41,66	1 810 150
55	3Д (2)	55	7	2	30,18	55,78	2 268 240
56	3Д (2)	56	8	1	18,09	38,68	1 684 280
57	3Д (2)	57	8	1	22,71	41,66	1 810 150
58	3Д (2)	58	8	2	30,18	55,78	2 268 240
59	3Д (2)	59	9	1	18,09	38,68	1 581 580
60	3Д (2)	60	9	1	22,71	41,66	1 699 775
61	3Д (2)	61	9	2	30,18	55,78	2 128 656
62	3Г (3)	62	1	2	29,69	55,73	2 168 018
63	3Г (3)	63	1	1	14,78	31,74	1 338 834
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	2 335 710
67	3Г (3)	81	4	1	14,78	31,74	1 440 740
68	3Г (3)	82	4	2	33,31	62,91	2 424 750
69	3Г (3)	83	4	2	33,31	62,91	2 424 750
70	3Г (3)	84	4	1	14,78	31,74	1 440 740
71	3Г (3)	110	9	2	29,69	55,73	2 191 974
72	3Г (3)	111	9	1	14,78	31,74	1 352 890
73	3Г (3)	113	9	2	33,31	62,91	2 279 000
74	3Г (3)	114	9	1	14,78	31,74	1 352 890
75	3Г (3)	115	9	2	29,69	55,73	2 191 974
76	3А (6)	206	1	2	30,18	55,78	2 105 392
77	3А (6)	207	1	1	22,71	41,66	1 682 115
78	3А (6)	217	5	2	30,18	55,78	2 268 240
79	3А (6)	218	5	1	22,71	41,66	1 810 150
80	3А (6)	219	5	1	18,09	38,68	1 684 280
81	3А (6)	220	6	2	30,18	55,78	2 268 240
82	3А (6)	224	7	1	22,71	41,66	1 810 150
83	3А (6)	230	9	1	22,71	41,66	1 699 775
84	3А (7)	232	1	1	20,02	28,02	1 225 677
85	3А (7)	233	1	1	19,24	28,05	1 226 820
86	3А (7)	234	1	2	28,67	50,31	1 907 378
87	3А (7)	247	5	1	14,92	34,32	1 505 520

№ 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.
88	3А (7)	248	5	1	20,02	28,02	1 318 970
89	3А (7)	249	5	1	19,24	28,05	1 320 200
90	3А (7)	250	5	2	28,67	50,31	2 054 910

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

Оценщик



В. И. Илюхин

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 участка 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 высокой ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса) Кз – не более 0,7, высота потолков от 2,75 м. Свободная планировка внутри квартиры.	Современные импортные фиброгласовые 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)	Кз более 0,75, высота потолков в чистоте менее 2,7 м	Кз – 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.	Возможности перепланировки, часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и место для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат.	Кз – 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
	2-комн.	от 44	от 50	от 65
	3-комн.	от 56	от 65	от 85
	4-комн.	от 70	от 85	от 120
	5-комн.	от 84	от 100	от 150
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 запирающим 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 запирающим 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
Инфраструктура дома (отсекающий признак между бизнес- и элитным классом)		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 консьержа.	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-консьерж- житель.
	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 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 Генплана	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность объектов социальной инфраструктуры в радиусе не более 1 км от жилого дома. 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://sshtm.ru/catalog/id/zvezdnyy>

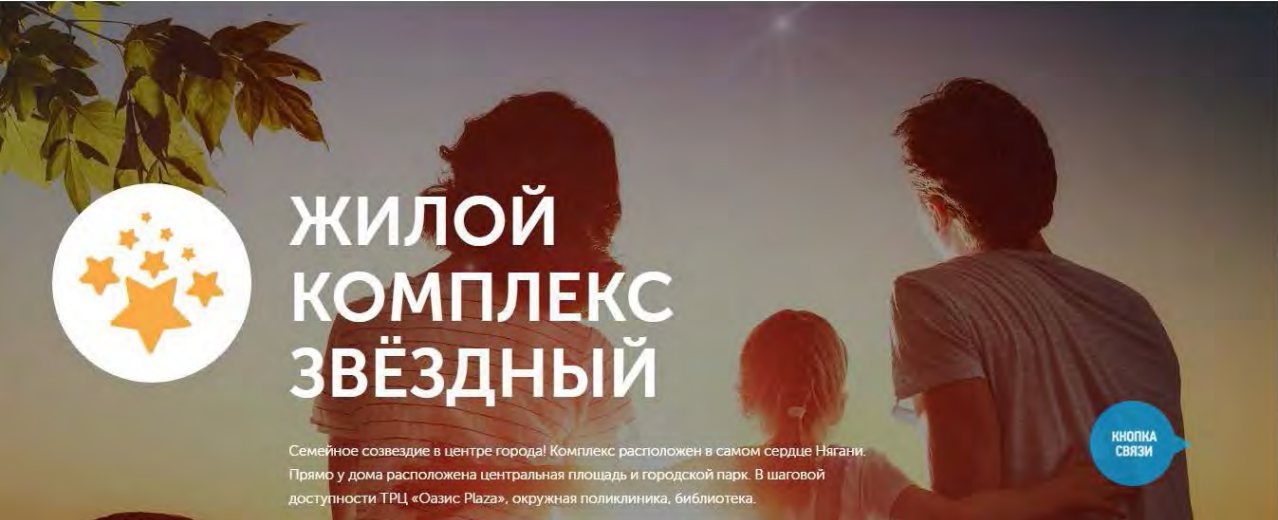
Яндекс x Продаю помпу для кар x Насосная станция снт x ЕМИСС x Jino Webmail : Входящ x Жилой комплекс Звезда x

sshtm.ru/nyagan/objects/zvezdnyy/#features

СЕВЕРНЫЕ
СТРОИТЕЛЬНЫЕ
ТЕХНОЛОГИИ

Все разделы Квартіры

Нягань Связаться



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ЗВЁЗДНЫЙ

Семейное созвездие в центре города! Комплекс расположен в самом сердце Нягани. Прямо у дома расположена центральная площадь и городской парк. В шаговой доступности ТРЦ «Оазис Plaza», окружная поликлиника, библиотека.

Кнопка связи

Яндекс x Продаю помпу для кар x Насосная станция снт x ЕМИСС x Jino Webmail : Входящ x Контакты x

sshtm.ru/nyagan/contacts/

ССТ

Все разделы Квартіры

Нягань Связаться



Парк развлечений
Волшебный город

Дачи

Вагончики

г. Нягань, 3-й микрорайон, строение 166

Телефон: +7 (34672) 25-7-25



Специалисты офисов продаж

Кезик Ирина Васильевна

Специалист отдела продаж

Однокомнатные квартиры

Прайс-лист ЖК "Звездный_декабрь" [Режим совместимости] - Microsoft Excel

Получен 05.12.2016
от Кезик И.В., e-mail: kezikiv@mail.ru
тел. +7 (34672) 25-7-25, 8-912-515-82-99

Утверждено
Директор по продажам и маркетингу ООО "ССТ"
С.А. Муштаев

Прайс-лист ЖК "Звездный" г. Нягань, мкр. 3, корп. 3, д. 16 на 01.12.2016

№	Объект	Собственник	№ квартиры	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Тип планировки	Площадь балконов, К=1, кв.м.	Общая площадь 6/6 (лоджий), кв.м.	Общая площадь с учетом балконов, К=1, кв.м.	Цена кв.м., руб.	Стоимость квартиры (с учетом балконов К=1), руб.
1	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Мирорапон 3"	5	2	3Д(1)	1	91.2	4.15	28.03	32.20	45 300	1 465 100
2	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Мирорапон 3"	6	2	3Д(1)	1	91.3	4.15	28.03	32.17	45 300	1 463 735
3	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Мирорапон 3"	7	2	3Д(1)	1	1.7	2.40	34.32	36.72	46 800	1 700 136
4	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Мирорапон 3"	38	2	3Д(2)	1	1.8	2.40	38.68	41.08	46 300	1 902 004
20	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Мирорапон 3"	209	2	3А(6)	1	1.8	2.45	41.69	44.15	45 300	2 008 823
21	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Мирорапон 3"	216	2	3А(6)	1	1.8	2.40	38.68	41.08	46 300	1 902 004
30	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Мирорапон 3"	235	2	3А(7)	1	1.7	2.40	34.32	36.72	46 800	1 700 136
31	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Мирорапон 3"	236	2	3А(7)	1	01.3	4.15	28.02	32.17	45 300	1 463 735
32	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Мирорапон 3"	237	2	3А(7)	1	01.2	4.15	28.03	32.20	45 300	1 465 100

мкр. 3 д.16 корп. 3

Двухкомнатные квартиры

Прайс-лист ЖК "Звездный_декабрь" [Режим совместимости] - Microsoft Excel

Получен 05.12.2016
от Кезик И.В., e-mail: kezikiv@mail.ru
тел. +7 (34672) 25-7-25, 8-912-515-82-99

Утверждено
Директор по продажам и маркетингу ООО "ССТ"
С.А. Муштаев

Прайс-лист ЖК "Звездный" г. Нягань, мкр. 3, корп. 3, д. 16 на 01.12.2016

№	Объект	Собственник	№ квартиры	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Тип планировки	Площадь балконов, К=1, кв.м.	Общая площадь 6/6 (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 "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Мирорапон 3"	68	2	3Г(3)	2	2.10	4.16	55.73	59.89	42 800	2 563 292
8	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Мирорапон 3"	98	7	3Г(3)	2	2.10	4.16	55.73	59.89	43 800	2 623 182
10	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Мирорапон 3"	104	8	3Г(3)	2	2.10	4.16	55.73	59.89	43 800	2 623 182
13	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Мирорапон 3"	110	8	3Г(3)	2	2.10	4.16	55.73	59.89	42 800	2 563 292
14	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Мирорапон 3"	120	2	3В(4)	2	2.7	3.04	38.59	61.63	43 300	2 668 579
17	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Мирорапон 3"	163	2	3Б(5)	2	2.10	4.16	55.73	59.89	42 800	2 563 292
19	ЖК "Звездный", мкр. 3, корп. 3, д. 16	ООО "Мирорапон 3"	193	7	3Б(5)	2	2.10	4.16	55.73	59.89	43 800	2 623 182

мкр. 3 д.16 корп. 3

Найдено записей: 7 из 24

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ 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 «ОРЕОЛЬ» 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
заключения 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

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 исполнившей 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 ненадлежащим 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 неявики 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 подлжит 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.

4

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 несогласия по спорному/спорным вопросам/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

3

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 (подъезда)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, м ²	Проектная общая площадь без учета балконов/лоджий, м ²	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

6

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Участник долевого строительства:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория 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 301018102000000000823,
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 301018102000000000823, БИК 044525823

10. ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства:

_____/ А.Е. Жуйков /

М.п.

Новый участник долевого строительства:

_____/ Д.В. Сукманов /

М.п.

5

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:

М.п. _____ / А.Е. Жуйков /

Новый участник долевого строительства:

М.п. _____ / Д.В. Сукманов /

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 технологии», действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании – ООО «ССТ» от 22.08.2012 г. и Устава ООО «Микрорайон 3», в лице Генерального директора **Мовсисяна Вячеслава Вячеславовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент», Д.У. «Закрытым пассивным инвестиционным фондом пассивности «Территория Югра», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Падменковой Елены Владимировны, действующей на основании Устава, 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) – пятиэтажный жилой многоквартирный дом переменной этажности (12-16 этажей) с почтовым номером 16 (шестнадцати) 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 нежилых помещений и имеющие отдельные наружные выходы 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 № 1 к Приложению 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, являющиеся 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 № 86-14-4-0054-08, 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.zstb.ru.

2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет предоставлено уполномоченным органом местного самоуправления не позднее IV квартала 2014г. Застройщик гарантирует за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию.

2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее I 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 заложенных 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 (исключая 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 необходимыми 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 отделимости (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 Участнику 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 с учетом необходимых для эксплуатации Дома;

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. направить, собственные 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, произвесть сверку расчетов с Застройщиком. Осуществить расчеты в соответствии с условиями акта о взаиморасчетах и 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. предоставлять 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 строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора считаются находящимися 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 одна тысяча шестьдесят девять 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, содержащихся 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, подсобных, 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, возмещение 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 Участнику 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 Объекта 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 Объекта 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 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 обязательств по передаче Объектов долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- неисполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 3.2.7 и п. 3.4.2. Договора;

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 возместить 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 возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору в счет стоимости Объекта 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 несогласия Сторон по спорному/спорным вопросам/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в соответствующим с правилами о подсудности 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 невозможным исполнение настоящего Договора полностью или частично (которые являются чрезвычайными/непредвиденными/неодолеваемыми силами), 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, выполнило обязательств которой препятствует форс-мажорное обстоятельство, не известное другой Стороне 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 Стороной.

10.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнявшей 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 подлежит 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 условия, 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 доленое строительство многоквартирного дома;

Приложение № 1
к договору № НГ-280214-ТЮ участия в
долеом строительстве многоквартирного
дома от «28» февраля 2014г.

Перечень Объектов долевого строительства

№ п/п	№ секции (подъезд)	проектный № объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	проектная жилая площадь, кв.м	общая площадь помещений, кв.м	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	3	52,00	90,20	3 761 340,00
12	3Д(1)	13		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	4	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		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	5	2	32,80	59,70	2 489 490,00
22	3Д(1)	23		3	52,00	90,20	3 761 340,00
23	3Д(1)	24		1	16,80	39,40	1 642 980,00
24	3Д(1)	25		1	16,30	39,20	1 634 640,00
25	3Д(1)	26		1	12,40	29,20	1 217 640,00
26	3Д(1)	27	6	2	32,80	59,70	2 489 490,00
27	3Д(1)	28		2	32,80	59,70	2 489 490,00
28	3Д(1)	29		3	52,00	90,20	3 761 340,00
29	3Д(1)	30		1	16,80	39,40	1 642 980,00
30	3Д(1)	31		1	16,30	39,20	1 634 640,00
31	3Д(1)	32	7	1	16,80	39,40	1 642 980,00
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	8	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	9	3	52,00	90,20	3 761 340,00
42	3Д(1)	43		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	10	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

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 последующих года после окончания срока действия Договора

Приложение № 1
к договору № НГ-280214-ТЮ участия в
долеом строительстве многоквартирного
дома от «28» февраля 2014г.

Перечень Объектов долевого строительства

№ п/п	№ секции (подъезд)	проектный № объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	проектная жилая площадь, кв.м	общая площадь помещений, кв.м	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	3	52,00	90,20	3 761 340,00
12	3Д(1)	13		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	4	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		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	5	2	32,80	59,70	2 489 490,00
22	3Д(1)	23		3	52,00	90,20	3 761 340,00
23	3Д(1)	24		1	16,80	39,40	1 642 980,00
24	3Д(1)	25		1	16,30	39,20	1 634 640,00
25	3Д(1)	26		1	12,40	29,20	1 217 640,00
26	3Д(1)	27	6	2	32,80	59,70	2 489 490,00
27	3Д(1)	28		2	32,80	59,70	2 489 490,00
28	3Д(1)	29		3	52,00	90,20	3 761 340,00
29	3Д(1)	30		1	16,80	39,40	1 642 980,00
30	3Д(1)	31		1	16,30	39,20	1 634 640,00
31	3Д(1)	32	7	1	16,80	39,40	1 642 980,00
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	8	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	9	3	52,00	90,20	3 761 340,00
42	3Д(1)	43		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	10	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

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Миксрайон 3» (ООО «Миксрайон 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-Мансийск, отделение № 1791, к/с 30101810800000000651, БИК 047102651

Участник долевого строительства:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» ДУ, ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Щаболова, д. 10, корп. 2,

р/с 40701810100000157907 в ГТБ (ОАО) г. Москва

БИК 044525823

к/с 301018102000000000823

ИНН/КПП 7708227080/775001001

ИНН/КПП 7708227080/775001001

13. Полномочия Сторон:

Застройщик:


/В. В. Моностев/
М.п.

Участник долевого строительства:


/Е. В. Полченкова /
М.п.

Приложение № 2
к договору № НГ-280214-ТЮ участка 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, отражающие – газобетонные блоки; плиты
перекрытия – монолитные; перегородки – кирпичные и блочные из вентблока бетона, из гипсовых
паней;
Стены – оштукатуривание, шпательвание; 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;
Полы – оштукатуривание, шпательвание, 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, выходы 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 трубчатого 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:

М.П. /В. В. Мовсесян/

Участник долевого строительства:

М.П. /Е. В. Палченко /

49	3Д(1)	50	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	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	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	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:

М.П. /В. В. Мовсесян/

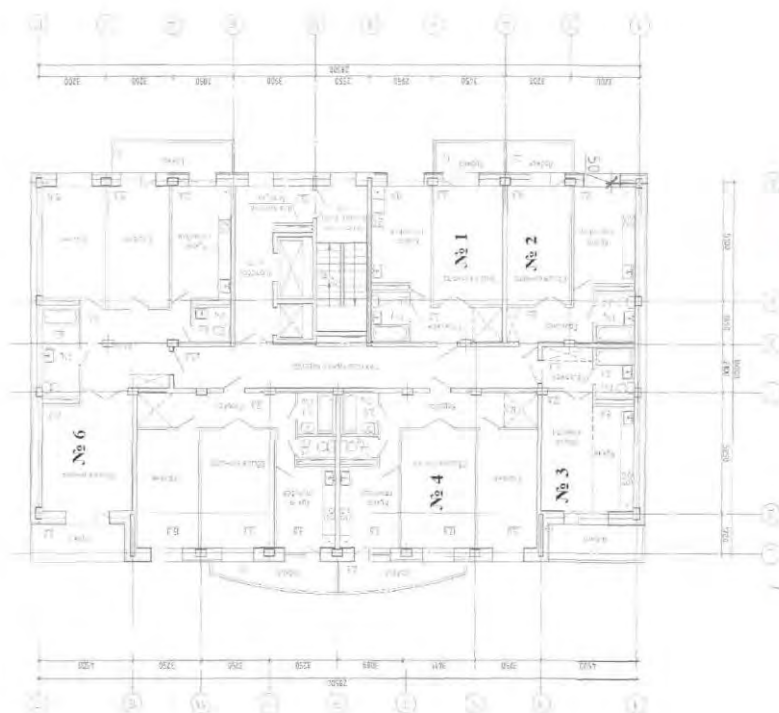
Участник долевого строительства:

М.П. /Е. В. Палченко /

Приложение № 3
к договору № НГ-280214-ТЮ участка в
долевом строительстве многоквартирного
дома от «28» февраля 2014г.

Расположение Объектов долевого строительства на плане создаваемого объекта.

1 подъезд (секция 3Д) 1 этаж



Участник долевого строительства:

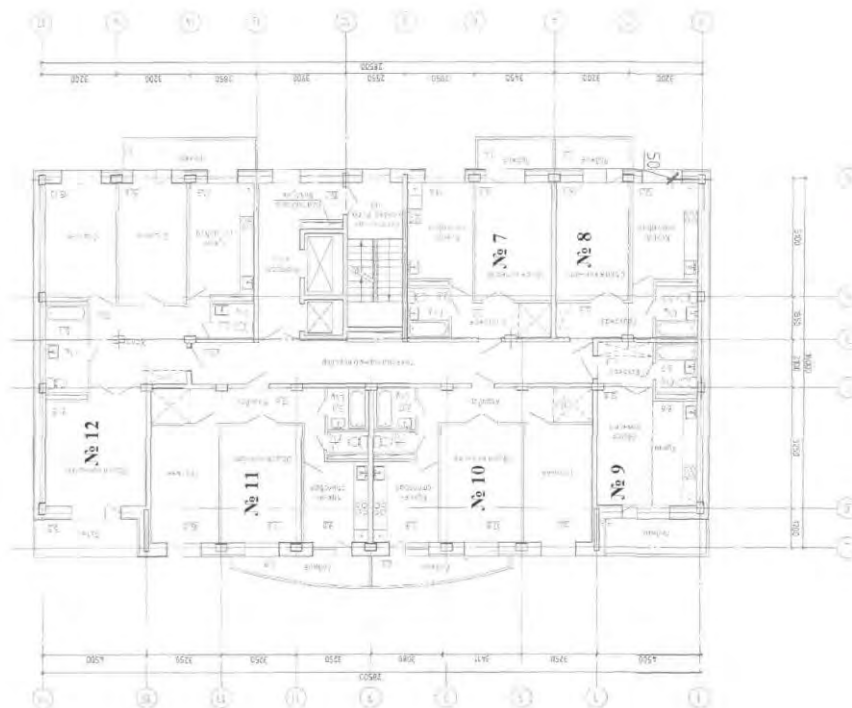
Договор № НГ-280214-ТЮ
Е. В. Палченко /
м.п.

Застройщик:

В. В. Мовисан /
м.п.

11

1 подъезд (секция 3Д) 2 этаж



Участник долевого строительства:

Договор № НГ-280214-ТЮ
Е. В. Палченко /
м.п.

Застройщик:

В. В. Мовисан /
м.п.

12

1 подъезд (секция 3Д) 3 этаж



Участник долевого строительства:



М.П. /Е. В. Палченкова /

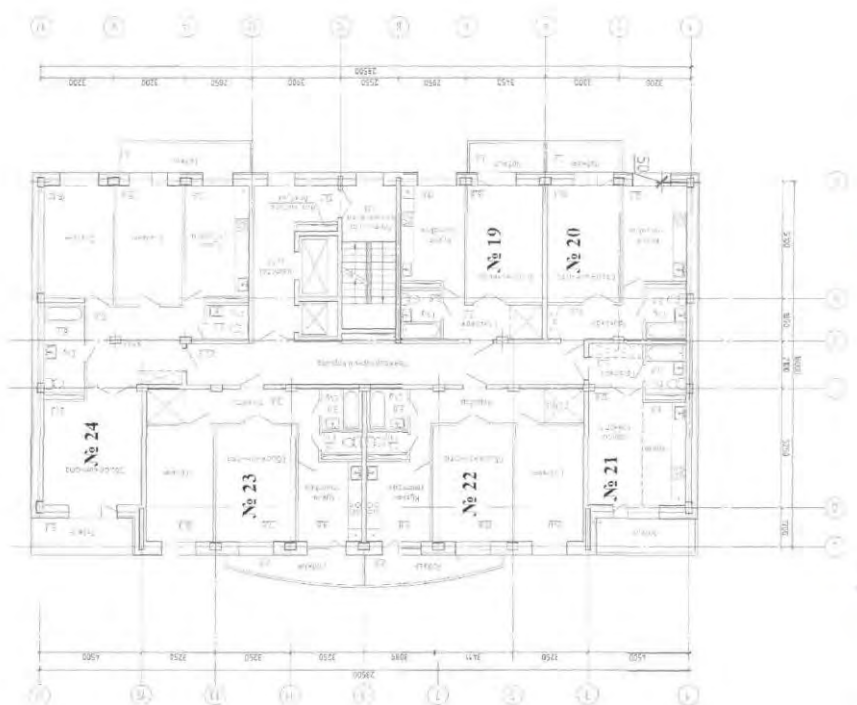
13

Застраховщик:

[Signature]

М.П. /В. В. Мовсисов /

1 подъезд (секция 3Д) 4 этаж



Участник долевого строительства:



М.П. /Е. В. Палченкова /

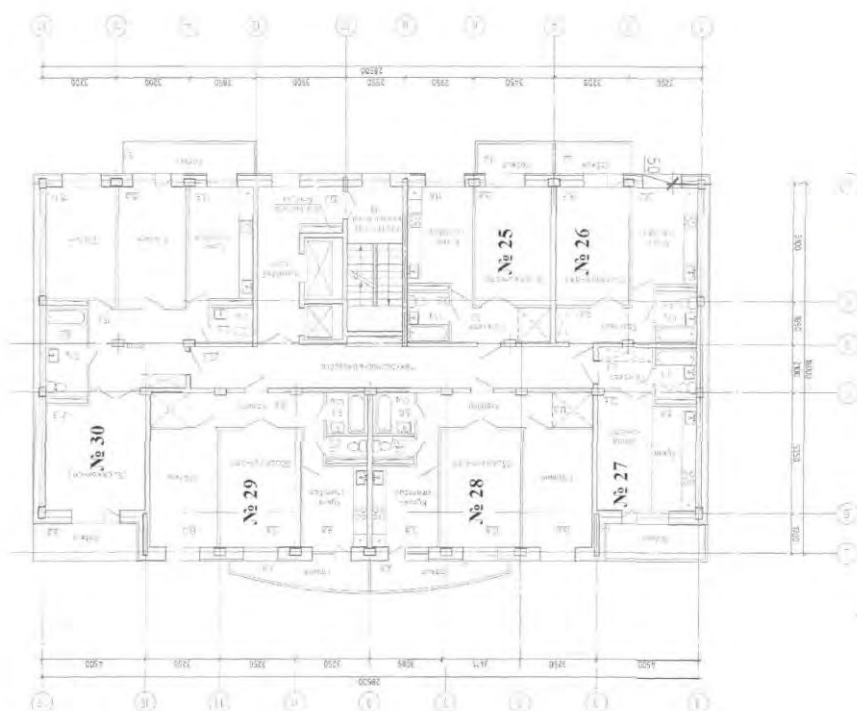
14

Застраховщик:

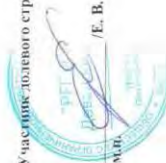
[Signature]

М.П. /В. В. Мовсисов /

1 подъезд (секция 3Д) 5 этаж



Участник долевого строительства:



/Е. В. Палечкова /

М.П.

Застройщик:

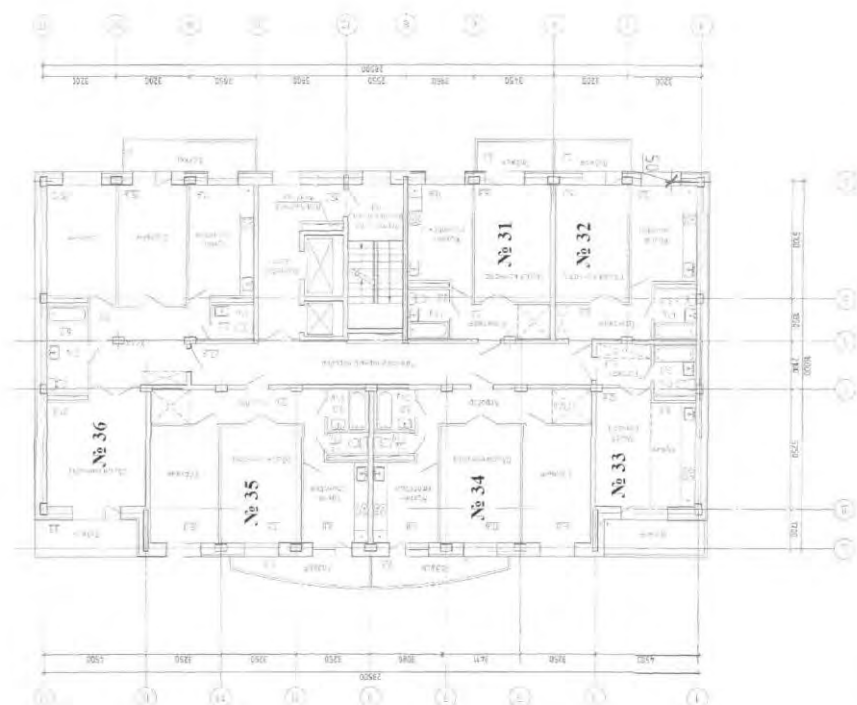
[Signature]

/В. В. Мовсисян/

М.П.

15

1 подъезд (секция 3Д) 6 этаж



Участник долевого строительства:



/Е. В. Палечкова /

М.П.

Застройщик:

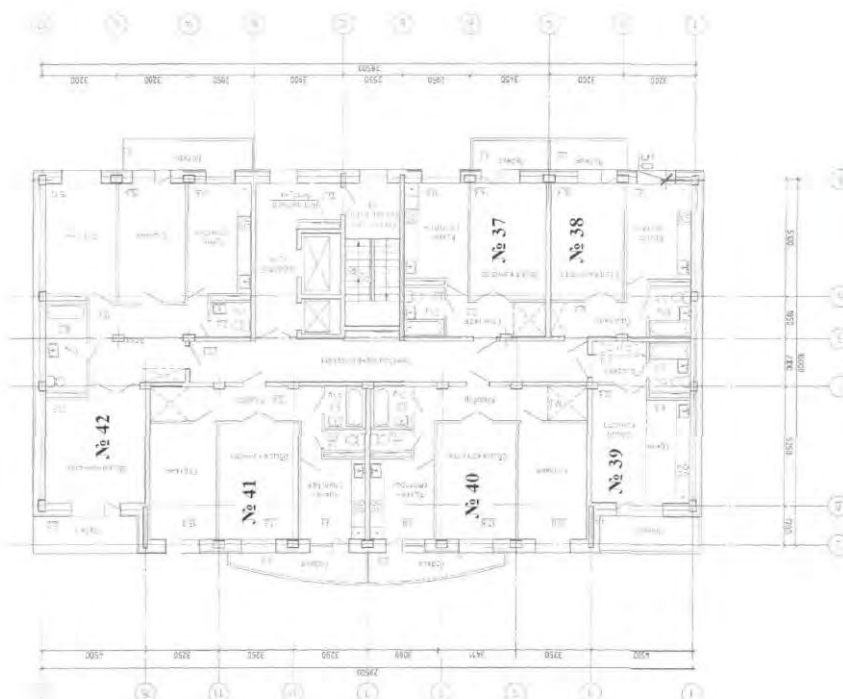
[Signature]

/В. В. Мовсисян/

М.П.

16

1 подъезд (секция 3Д) 7 этаж



Участник долевого строительства:



Е. В. Палченкова /
М.П.

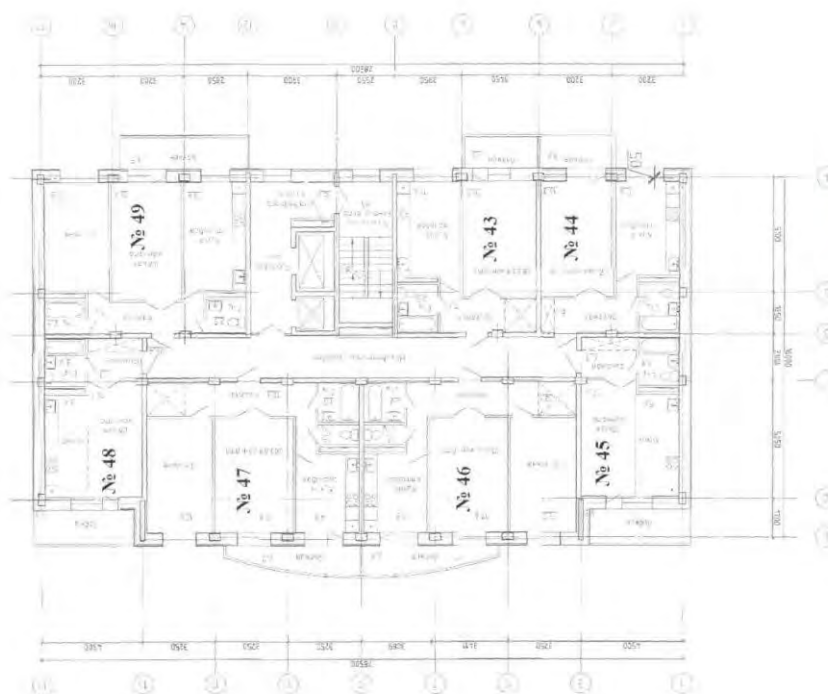
Застройщик:

[Signature]

В. В. Мовсисов /
М.П.

17

1 подъезд (секция 3Д) 8 этаж



Участник долевого строительства:



Е. В. Палченкова /
М.П.

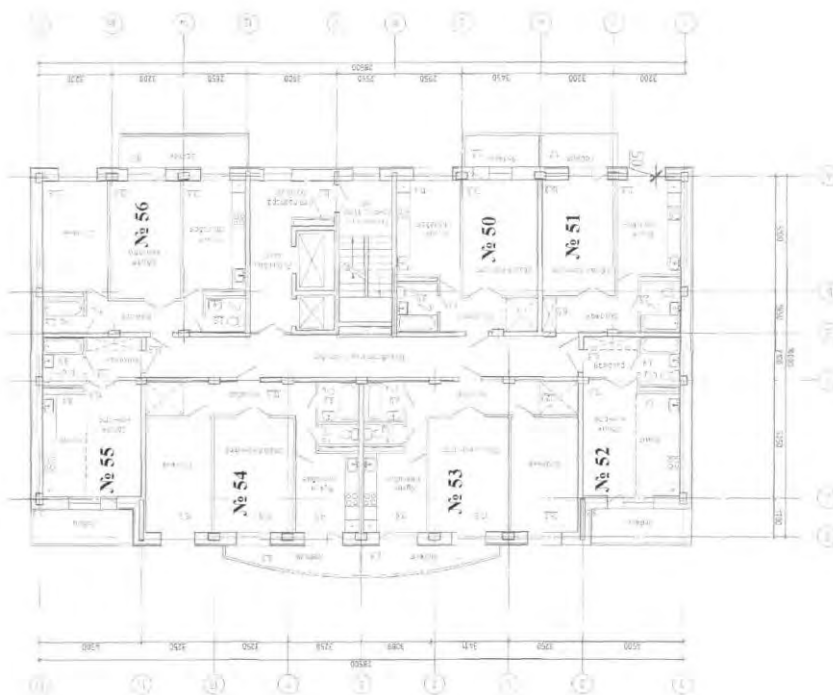
Застройщик:

[Signature]

В. В. Мовсисов /
М.П.

18

1 подъезд (секция 3Д) 9 этаж



Участник долевого строительства:

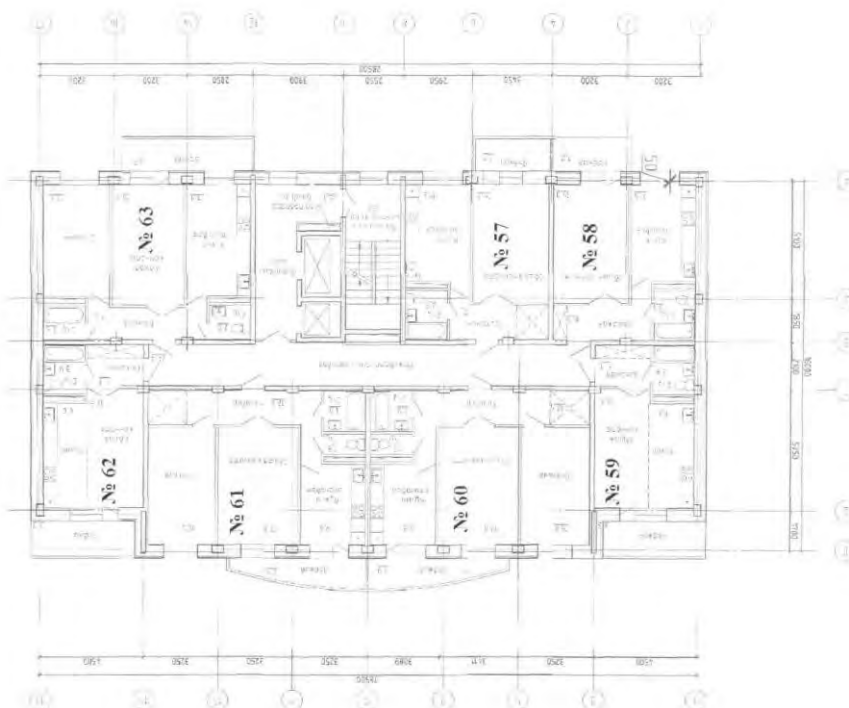


Застройщик:

М.П. /В. В. Мовсесян/

19

1 подъезд (секция 3Д) 10 этаж



Участник долевого строительства:

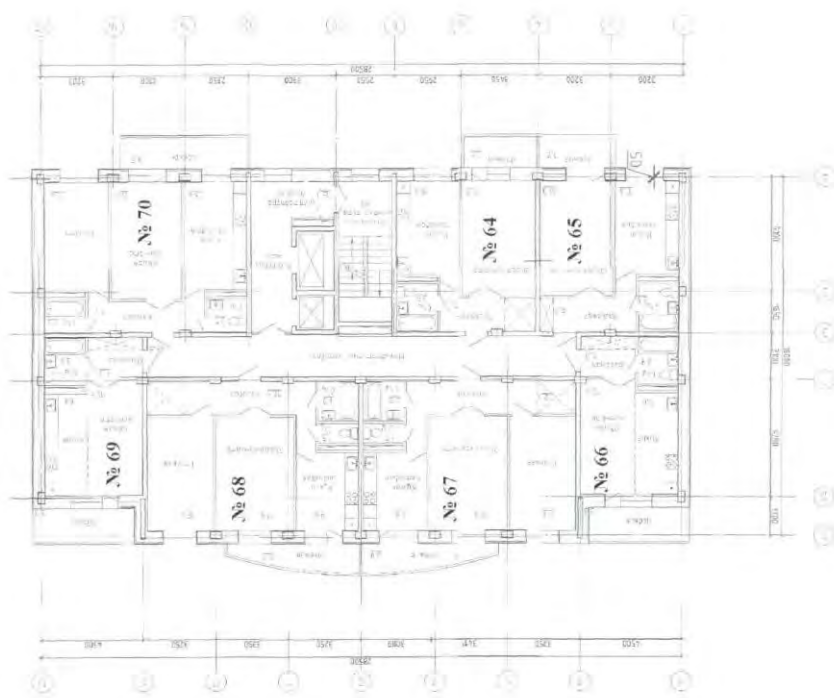


Застройщик:

М.П. /В. В. Мовсесян/

20

1 подъезд (секция 3Д) 11 этаж



Участник долевого строительства:



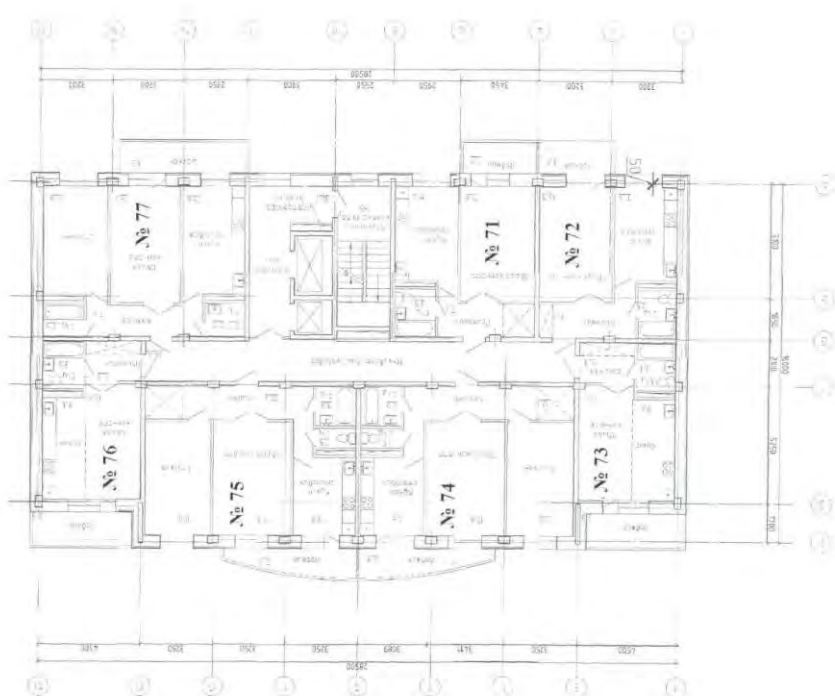
21

Застroyщик:

[Signature]

М.П. /В. В. Моисеев/

1 подъезд (секция 3Д) 12 этаж



Участник долевого строительства:



22

Застroyщик:

[Signature]

М.П. /В. В. Моисеев/



7. Настоящее Соглашение составлено в 3-х (Трех) экземплярах, включая все приложения к нему, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Итогового 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-Мансийск,

к/с 301018108000000000651, БИК 04710265, ИНН 8601046614, КПП 860101001

М.п.  /В. В. Мовсисян/

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 3010181020000000000823, БИК 044525823, ИНН 7708227080, КПП 775001001

М.п.  /А.Е. Жуikov/





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 **Жуикова 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 осуществлять действия, предусмотренные законодательством РФ, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органах Росреестра.

11 июля 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 **Мовисана Вагана Вагановича**, 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 (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-Ру 86306000-112-2016, № 86-Ру 86306000-113-2016, № 86-Ру 86306000-114-2016, № 86-Ру 86306000-115-2016, № 86-Ру 86306000-116-2016 выданы Администрацией муниципального образования город Нягань Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 02.09.2016г;

- оформленным в соответствии с законодательством Российской Федерации правом аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома –

Застройщиком № 242 аренды земельного участка от 01.06.2007 г., зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости № 86-72-17/004/2007-945, в редакции:

— договором № 242 аренды земельного участка от 01.06.2007 года № 242 аренды земельного участка от 27 августа 2010 года, зарегистрированного 28.12.2010 г. в Управление 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 № 65 к договору от 01.06.2007 года № 242 аренды земельного участка от 27 августа 2010 года, зарегистрированного 28.12.2010 г. в Управление 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 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, о чем сделана запись регистрации № 86-86-11/001/2015-345/1;

- 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 Объекта долевого строительства, установленной в размере 41 700 (Сорок одна тысяча семьсот четыре) рубля 00 копеек, и ориентировочной общей площади Объекта долевого строительства, определенной по данным проектной документации на Дом в размере 3 725,65 кв.м и в целом стоимости за все Объекты долевого строительства составляет 155 359 605 (Сто пятьдесят пять миллионов триста пятьдесят девять тысяч шестьсот пять) рублей 00 копеек – ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства.»

2.Настоящим Соглашением Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства перечислил Застройщику денежные средства в счёт оплаты стоимости Объекта 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 Управление 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 осуществлять 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 (Трёх) 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.

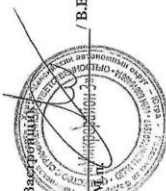
Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 3»

Место нахождения: 1628007, Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков, д.11,
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.Шаболова, д.10, корп.2,
р/с 40701810100000157907 БАНК ГПБ (АО) г.Москва,
к/с 30101810200000000823, БИК 044523823, ИНН 7708227080, КПП 775001001

9.Подписи Сторон:


/В.В. Мовисан/

/А.Е. Жуйков/
«РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
М.П. «РЕГИОН Девелопмент»
М.П. «РЕГИОН Девелопмент»

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 2 от «11» ноября 2016 г.
к договору № НП-2802/14-ТЮ участия в долевом
строительстве многоквартирного дома от 28.02.2014г

Перечень Объектов долевого строительства.

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	3Д(2)	62	1	2	29,69	55,73	2 323 941,00
63	3Д(2)	63	1	1	14,78	31,74	1 323 558,00
64	3Д(2)	64	1	1	25,35	61,45	2 562 465,00
65	3Д(2)	65	1	2	29,69	55,73	2 323 941,00
66	3Д(2)	66	4	2	29,69	55,73	2 323 941,00
67	3Д(2)	67	1	1	14,78	31,74	1 323 558,00
68	3Д(2)	68	4	2	33,31	62,91	2 623 347,00
69	3Д(2)	69	4	2	33,31	62,91	2 623 347,00
70	3Д(2)	70	4	1	14,78	31,74	1 323 558,00
71	3Д(2)	71	9	2	29,69	55,73	2 323 941,00
72	3Д(2)	72	9	1	14,78	31,74	1 323 558,00
73	3Д(2)	73	9	2	33,31	62,91	2 623 347,00
74	3Д(2)	74	9	1	14,78	31,74	1 323 558,00
75	3Д(2)	75	9	2	29,69	55,73	2 323 941,00
76	3Д(2)	76	1	2	30,18	55,78	2 326 026,00
77	3Д(2)	77	1	1	22,71	41,66	1 737 222,00
78	3Д(2)	78	5	2	30,18	55,78	2 326 026,00
79	3Д(2)	79	5	1	22,71	41,66	1 737 222,00
80	3Д(2)	80	5	1	18,09	38,68	1 612 956,00
81	3Д(2)	81	6	2	30,18	55,78	2 326 026,00
82	3Д(2)	82	7	1	22,71	41,66	1 737 222,00
83	3Д(2)	83	9	1	22,71	41,66	1 737 222,00
84	3Д(2)	84	1	1	20,02	28,02	1 168 434,00
85	3Д(2)	85	1	1	19,24	28,05	1 169 685,00
86	3Д(2)	86	1	2	28,67	50,31	2 097 927,00
87	3Д(2)	87	5	1	14,92	34,32	1 431 144,00
88	3Д(2)	88	5	1	20,02	28,02	1 168 434,00
89	3Д(2)	89	5	1	19,24	28,05	1 169 685,00
90	3Д(2)	90	5	2	28,67	50,31	2 097 927,00
ИТОГО					2 049,34	3 725,65	155 359 605,00

Застройщик:

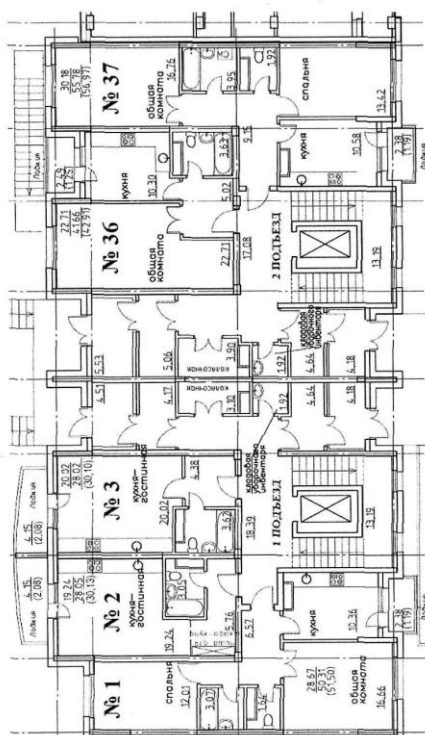
/ В.В. Мовсисян/

Участник долевого строительства

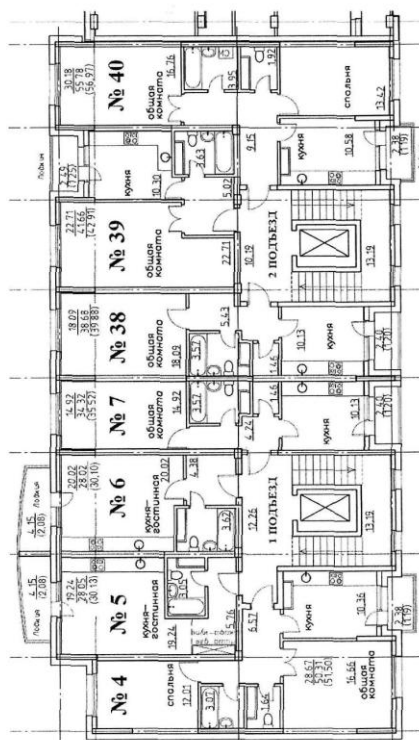
/ А.Е. Жуков/

Приложение № 2
к Дополнительному соглашению № 2 от «1» ноября 2016 г.
к договору № НГ-280214-ПЮ участия в долевом
строительстве многоквартирного дома от 28.02.2014г

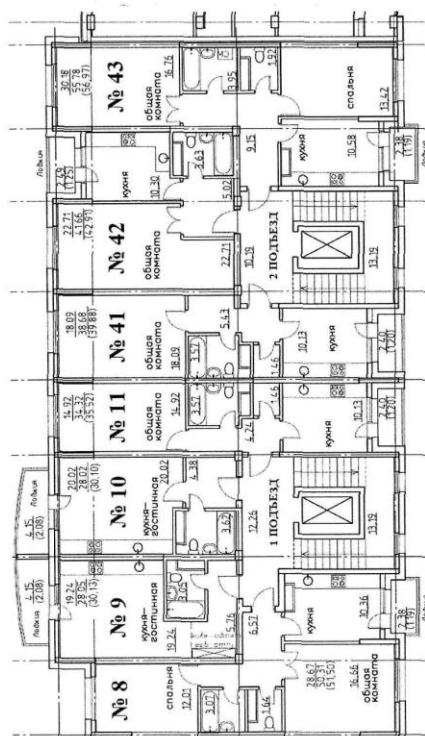
Секция 3Д (1,2 подъезд) 1 этаж



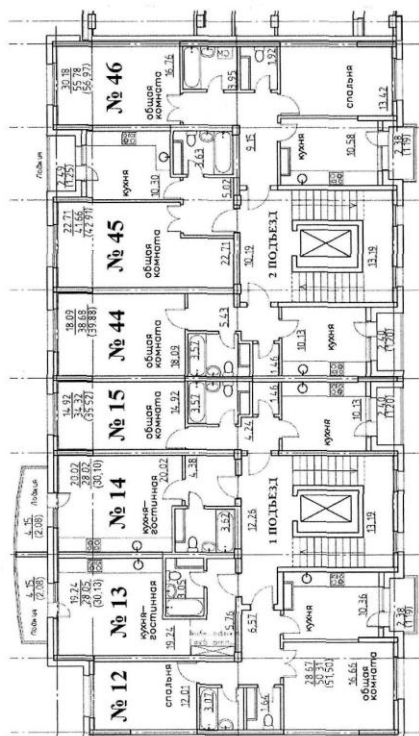
Секция 3Д (1,2 подъезд) 2 этаж



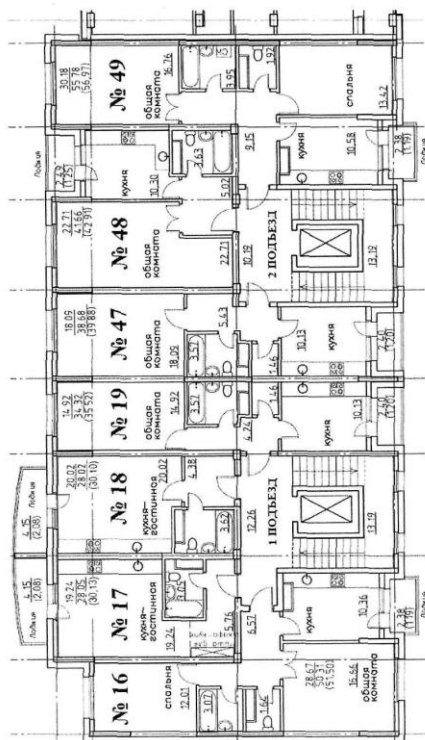
Секция 3Д (1,2 подъезд) 3 этаж



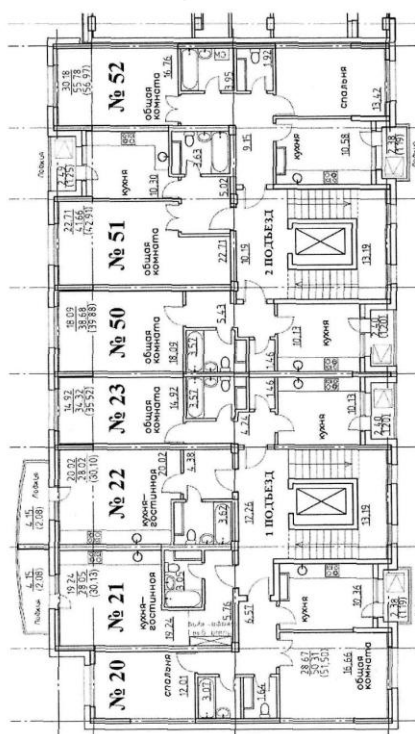
Секция 3Д (1,2 подъезд) 4 этаж



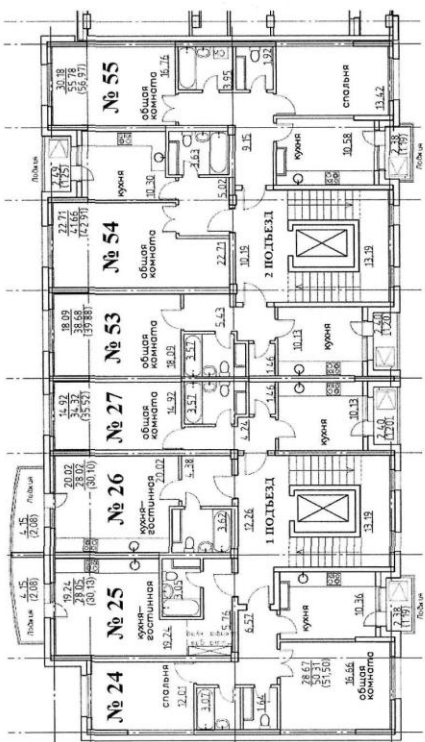
Секция 3Д (1,2 подъезд) 5 этаж



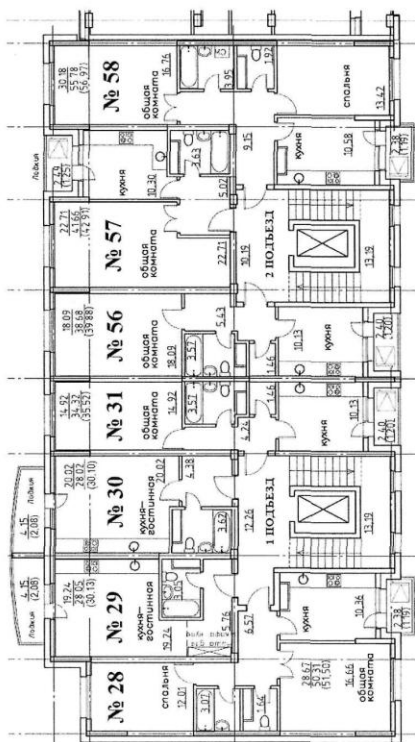
Секция 3Д (1,2 подъезд) 6 этаж



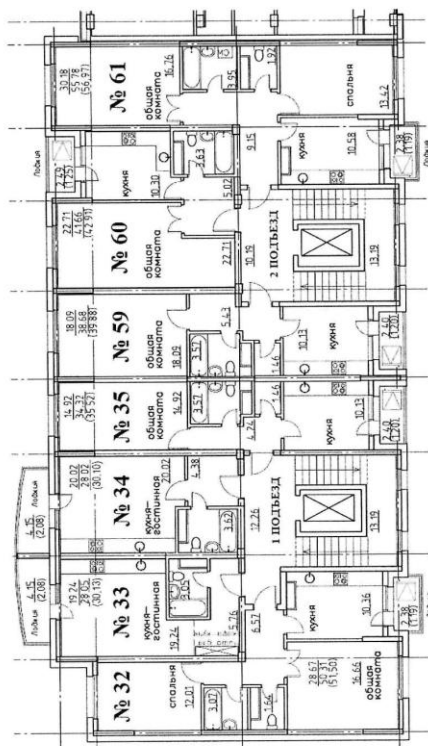
Секция 3Д (1,2 подъезд) 7 этаж



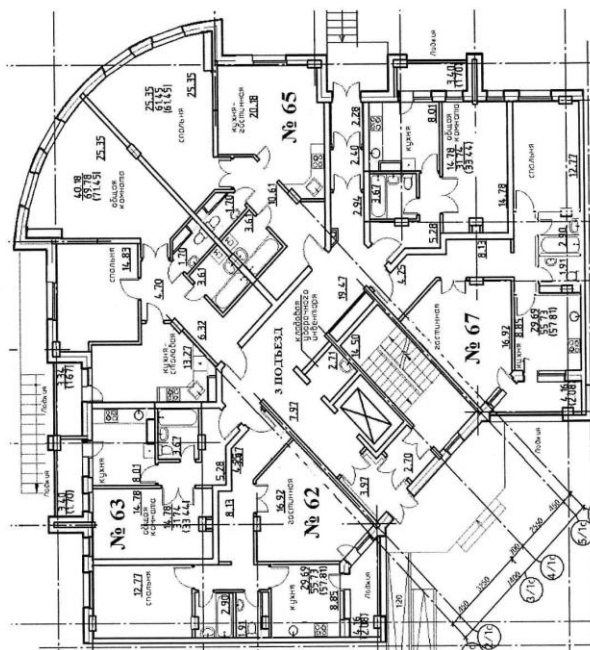
Секция 3Д (1,2 подъезд) 8 этаж



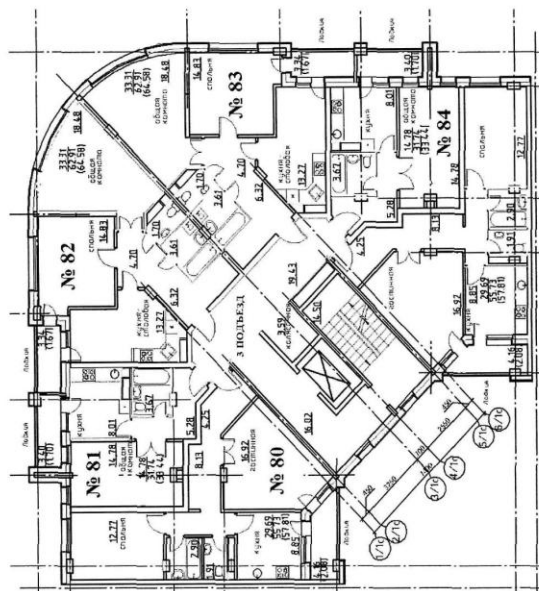
Секция 3Д (1,2 подъезд) 9 этаж



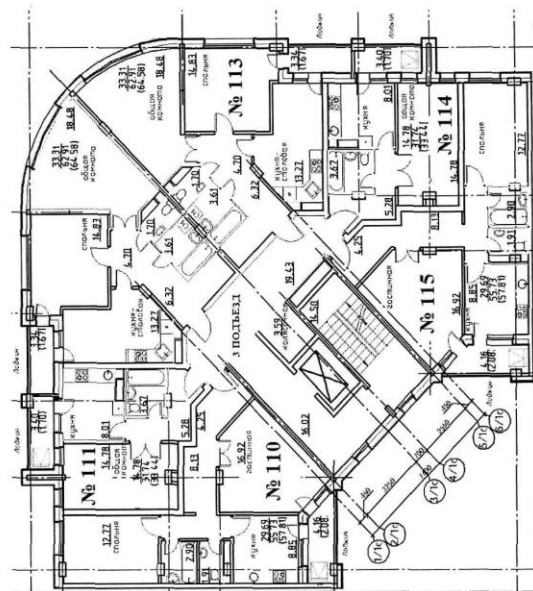
Секция 3Г (3 подъезд) 1 этаж



Секция 3Г (3 подъезд) 4 этаж



Секция 3Г (3 подъезд) 9 этаж



[illegible]

Architectural floor plan of a residential building with six apartments (№ 250 to № 217). The plan shows the layout of rooms, corridors, and stairs for each unit.

Apartment № 250: Includes a kitchen (кухня), living room (жизненная), bedroom (спальня), and bathroom (ванная). Total area: 35.56 m² (51.50 m²).

Apartment № 249: Includes a kitchen (кухня), living room (жизненная), and bedroom (спальня). Total area: 28.57 m² (41.50 m²).

Apartment № 248: Includes a kitchen (кухня), living room (жизненная), and bedroom (спальня). Total area: 28.02 m² (40.10 m²).

Apartment № 247: Includes a kitchen (кухня), living room (жизненная), and bedroom (спальня). Total area: 31.92 m² (45.52 m²).

Apartment № 219: Includes a kitchen (кухня), living room (жизненная), and bedroom (спальня). Total area: 38.02 m² (55.88 m²).

Apartment № 218: Includes a kitchen (кухня), living room (жизненная), and bedroom (спальня). Total area: 27.21 m² (42.97 m²).

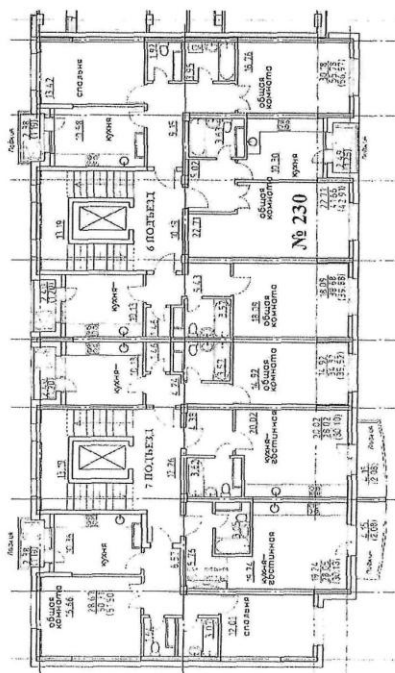
Apartment № 217: Includes a kitchen (кухня), living room (жизненная), and bedroom (спальня). Total area: 27.21 m² (42.97 m²).

The plan also shows common areas, corridors, and stairs.

Architectural floor plan of a residential building with four apartments. The plan shows the layout of rooms, corridors, and stairs for each unit. Apartment 220 is highlighted in yellow. Rooms are labeled in Russian: 'общая комната' (living room), 'кухня' (kitchen), 'спальня' (bedroom), 'ванная' (bathroom), 'туалет' (toilet), 'коридор' (corridor), 'балкон' (balcony), and 'лоджия' (loggia). Dimensions are provided for each room. The plan also shows the building's entrance, stairs, and external walls.

Architectural floor plan of a two-story apartment building, labeled "№ 224". The plan shows two floors: "7 ПОДЪЕЗД" (7th Staircase) on the left and "6 ПОДЪЕЗД" (6th Staircase) on the right. The layout includes various rooms such as "общая комната" (common room), "кухня" (kitchen), "спальня" (bedroom), "ванная" (bathroom), and "санузел" (sanitary node). Dimensions are provided for each room in meters. The plan also shows external walls, windows, and doors. The building is situated on a plot of 15.00 x 15.00 meters.

Секция 3А (6,7 подъезд) 9 этаж



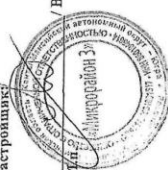
Участник долевого строительства

М.п. / А.Е. Жуков/



Застройщик

М.п. / В.В. Мовсисян/



ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ
МНОГОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА В МИКРОРАЙОНЕ № 3
ЖИЛОГО РАЙОНА «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ», УЧАСТОК №16 Г. НЯГАНЬ

Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

**1. Firmenное 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. Firmenname des Agenten des Bauträgers, Standort des Agenten des Bauträgers, Arbeitsmodus des Agenten des Bauträgers.

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 соцульбтыта 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 старшекласников 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 многослойные 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 системы:

Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха:

Теплоноситель - горячая вода с параметрами 95 - 70°C.

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 автопаркинге предусмотрено устройство приточно-вытяжной вентиляции. Системы вентиляции включаются периодически при повышении допустимой концентрации СО. Установлена воздушно - тепловая водяная завеса, включение которой заблокировано с открытием и работающая на поддержание температуры в зоне въездных ворот.

Водоснабжение и канализация:

Водоснабжение предусмотрено от существующих наружных сетей водопровода. На вводе хозяйственного 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 хозяйственного 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 подключается 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 ЖКУОЗ-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 электропроводки 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. Сведения 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 «Амбир», 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 «АЛЪЯНС», 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



**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. НИЖАНИ»**

Внести изменения в следующий пункт:

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 1 «Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации»;

Срок реализации проекта строительства:

ж.д.16 корп.1

Начало строительства – II квартал 2008 года.

Окончание строительства – IV квартал 2019 года.

ж.д.16 корп.2

Начало строительства – II квартал 2008 года.

Окончание строительства – IV квартал 2018 года.

ж.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 государственной 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. Нижний»;
- № 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. Нижний. Корпус 3»; подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе экологическим требованиям, требованиям пожарной безопасности и требованиям к содержанию разделов проектной документации и т.д., предусмотренным 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)	м²	30 446,29
Общая площадь квартир (с учетом лоджий, балконов с коэфф.1)	м²	33 188,11
Площадь застройки д.16 корп. 1, 2, 3	м²	4 856,6
Строительный объем	м³	147 704,7

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 2. «Сведения о разрешении на строительство»;

Разрешение на строительство № Ру 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.

1

Разрешения на строительство № Ру 6306000-112-2016, № Ру 86306000-113-2016, № Ру 86306000-114-2016, № Ру 86306000-115-2016, № Ру 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 застройки на земельный участок, о собственности земельного участка, о границе и площади земельного участка, об элементах благоустройства»;

Право застройки 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 № 86-72-17/004/2007-943; в редакции дополнительного соглашения № 25 от 27.02.2015 года, зарегистрировано 07.03.2015 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, о чем сделана запись регистрации № 86-86/011-86/011/032/2016-974.

- 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 газобетонные, сканекс и ури.

Внутренние стены: Блоки газобетонные, плиты газобетонные, сканекс и ури.

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 ури.

- устройство тротуаров, площадок различного назначения, скамеек и ури.

- 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»;

ж.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

2

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 осей "1-2/А-В"):

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 осей "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 осей "4-5/Г-Д"):

Наименование показателей	Ед. изм.	Величина
Этажность	эт.	9
Высота этажа	м	3,0

3

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 осей "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 осей "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»;

4

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилищной застройки – IV квартал 2019 года, в том числе:

ж.д.16 корп.1 – IV квартал 2019 года.

ж.д.16 корп.2 – IV квартал 2018 года.

ж.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 Натань.

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 10. «Сведения о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-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 «СтройИнПроект», г. Вологда, Свидетельство № 9726 от 28.07.2013 года о допуске к 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 «ПРОДСЕРВИС», г. Натань. Свидетельство № 1092.04-2015-8610017225-С-151 от 12.01.2015 года о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность 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.ssfh.ru

ООО «Микрорайон 3»

Заместитель технического директора

Доверенность №12/16 от 25.07.2016 г.

 Д.И. Федучин

«21» сентября 2016 года



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Петровской Елены Владимировны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация _____
Некоммерческое
партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
(полное наименование организации, юридический адрес)
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор _____ *С.В. Васильев*
Федеральной регистрационной службы _____ (инициалы, фамилия)
(подпись)

М.П. _____ *12 июля 2007 г.*
(дата)



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.07.2007

Дата

№

475 -07

Номер свидетельства

**Настоящим подтверждается, что
Илюхин Валерий Иванович**

(Ф.И.О. оценщика)
Паспорт 46 05 №159559, Отделом Внутренних Дел города Юбилейного Московской области, 08.08.2003 г.

~~Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова,~~
диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675, 21.04.2003 г.

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 120 от «11.12.2006» года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



*Исполнительный
директор НП АРМО
Должность: исполнительного лица*

Москва



Петровская Е. В.

П О Л И С № 0991R/776/90052/6

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 Страхователем 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/



Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.

Иск. Виссарион Т.С. (495) 780-0999 (1580)

ПОЛИС № 0991R/776/91134/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91134/6 (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 Илюхин Валерий Иванович

Адрес регистрации и/или ИНН: 141092, Московская обл, Королев г, Юбилейный мкр, Лесная ул, дом № 5, квартира 45

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, установленного 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 "17" ноября 2014 г.

Страхователь: Илюхин Валерий Иванович

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

246 (Двести сорок шесть) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

