

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-П/18-40

от 21 февраля 2018 года

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

Исполнитель отчета

Зверева Е.А.

г. Королёв МО, 2018 г.

Сопроводительное письмо

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
1.1. Задание на оценку	7
1.2. Применяемые стандарты оценки	10
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	12
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	12
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»	13
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	13
1.7. Основные факты и выводы	13
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	18
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	18
1.10. Методология определения справедливой стоимости	19
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	22
2.1. Общие положения	22
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	22
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	25
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	37
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	37
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	38
3.1. Общие положения	38
3.2. Анализ рынка недвижимости	38
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	60
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	61
5.1. Общие положения	61
5.2. Общее описание методов оценки недвижимости	61
5.3. Выбор подходов и методов оценки	61
5.4. Согласование результатов оценки	67
5.5. Выбор подходов и методов оценки	67
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	69
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	69
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	193
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	193
6.4. Согласование результатов оценки	193
VII. ВЫВОДЫ	196
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	198
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	199
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	208

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

«21» февраля 2018 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 40 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный», а именно:

- 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, в т.ч.:

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

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, м ²	Проектная общая площадь без учета балкона/ лоджии, м ²
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

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

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

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

Оценка произведена по состоянию на 31 декабря 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 течение шести месяцев с даты оценки.

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:

153 771 169

(Сто пятьдесят три миллиона семьсот семьдесят одна тысяча сто шестьдесят девять) 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	1 875 764
2	ЗД (1)	2	1	1	19,24	28,05	1 207 500
3	ЗД (1)	3	1	1	20,02	28,02	1 206 375
4	ЗД (1)	4	2	2	28,67	50,31	2 018 027
5	ЗД (1)	5	2	1	19,24	28,05	1 300 880
6	ЗД (1)	6	2	1	20,02	28,02	1 299 668
7	ЗД (1)	7	2	1	14,92	34,32	1 483 488
8	ЗД (1)	8	3	2	28,67	50,31	2 018 027
9	ЗД (1)	9	3	1	19,24	28,05	1 300 880
10	ЗД (1)	10	3	1	20,02	28,02	1 299 668
11	ЗД (1)	11	3	1	14,92	34,32	1 483 488
12	ЗД (1)	12	4	2	28,67	50,31	2 018 027
13	ЗД (1)	13	4	1	19,24	28,05	1 300 880
14	ЗД (1)	14	4	1	20,02	28,02	1 299 668
15	ЗД (1)	15	4	1	14,92	34,32	1 483 488
16	ЗД (1)	16	5	2	28,67	50,31	2 018 027
17	ЗД (1)	17	5	1	19,24	28,05	1 300 880
18	ЗД (1)	18	5	1	20,02	28,02	1 299 668
19	ЗД (1)	19	5	1	14,92	34,32	1 483 488
20	ЗД (1)	20	6	2	28,67	50,31	2 018 027
21	ЗД (1)	21	6	1	19,24	28,05	1 300 880
22	ЗД (1)	22	6	1	20,02	28,02	1 299 668
23	ЗД (1)	23	6	1	14,92	34,32	1 483 488
24	ЗД (1)	24	7	2	28,67	50,31	2 018 027
25	ЗД (1)	25	7	1	19,24	28,05	1 300 880
26	ЗД (1)	26	7	1	20,02	28,02	1 299 668
27	ЗД (1)	27	7	1	14,92	34,32	1 483 488
28	ЗД (1)	28	8	2	28,67	50,31	2 018 027
29	ЗД (1)	29	8	1	19,24	28,05	1 300 880
30	ЗД (1)	30	8	1	20,02	28,02	1 299 668
31	ЗД (1)	31	8	1	14,92	34,32	1 483 488
32	ЗД (1)	32	9	2	28,67	50,31	1 896 840
33	ЗД (1)	33	9	1	19,24	28,05	1 220 380
34	ЗД (1)	34	9	1	20,02	28,02	1 219 243
35	ЗД (1)	35	9	1	14,92	34,32	1 391 688
36	ЗД (2)	36	1	1	22,71	41,66	1 655 625
37	ЗД (2)	37	1	2	30,18	55,78	2 070 496
38	ЗД (2)	38	2	1	18,09	38,68	1 659 632
39	ЗД (2)	39	2	1	22,71	41,66	1 783 660
40	ЗД (2)	40	2	2	30,18	55,78	2 227 528
41	ЗД (2)	41	3	1	18,09	38,68	1 659 632
42	ЗД (2)	42	3	1	22,71	41,66	1 783 660
43	ЗД (2)	43	3	2	30,18	55,78	2 227 528
44	ЗД (2)	44	4	1	18,09	38,68	1 659 632
45	ЗД (2)	45	4	1	22,71	41,66	1 783 660
46	ЗД (2)	46	4	2	30,18	55,78	2 227 528
47	ЗД (2)	47	5	1	18,09	38,68	1 659 632

№ 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.
48	3Д (2)	48	5	1	22,71	41,66	1 783 660
49	3Д (2)	49	5	2	30,18	55,78	2 227 528
50	3Д (2)	50	6	1	18,09	38,68	1 659 632
51	3Д (2)	51	6	1	22,71	41,66	1 783 660
52	3Д (2)	52	6	2	30,18	55,78	2 227 528
53	3Д (2)	53	7	1	18,09	38,68	1 659 632
54	3Д (2)	54	7	1	22,71	41,66	1 783 660
55	3Д (2)	55	7	2	30,18	55,78	2 227 528
56	3Д (2)	56	8	1	18,09	38,68	1 659 632
57	3Д (2)	57	8	1	22,71	41,66	1 783 660
58	3Д (2)	58	8	2	30,18	55,78	2 227 528
59	3Д (2)	59	9	1	18,09	38,68	1 556 932
60	3Д (2)	60	9	1	22,71	41,66	1 673 285
61	3Д (2)	61	9	2	30,18	55,78	2 093 760
62	3Г (3)	62	1	2	29,69	55,73	2 132 084
63	3Г (3)	63	1	1	14,78	31,74	1 317 750
64	3Г (3)	65	1	1	25,35	61,45	2 120 025
65	3Г (3)	67	1	2	29,69	55,73	2 132 084
66	3Г (3)	80	4	2	29,69	55,73	2 293 787
67	3Г (3)	81	4	1	14,78	31,74	1 419 656
68	3Г (3)	82	4	2	33,31	62,91	2 385 000
69	3Г (3)	83	4	2	33,31	62,91	2 385 000
70	3Г (3)	84	4	1	14,78	31,74	1 419 656
71	3Г (3)	110	9	2	29,69	55,73	2 156 040
72	3Г (3)	111	9	1	14,78	31,74	1 331 806
73	3Г (3)	113	9	2	33,31	62,91	2 239 250
74	3Г (3)	114	9	1	14,78	31,74	1 331 806
75	3Г (3)	115	9	2	29,69	55,73	2 156 040
76	3А (6)	206	1	2	30,18	55,78	2 070 496
77	3А (6)	207	1	1	22,71	41,66	1 655 625
78	3А (6)	217	5	2	30,18	55,78	2 227 528
79	3А (6)	218	5	1	22,71	41,66	1 783 660
80	3А (6)	219	5	1	18,09	38,68	1 659 632
81	3А (6)	220	6	2	30,18	55,78	2 227 528
82	3А (6)	224	7	1	22,71	41,66	1 783 660
83	3А (6)	230	9	1	22,71	41,66	1 673 285
84	3А (7)	232	1	1	20,02	28,02	1 206 375
85	3А (7)	233	1	1	19,24	28,05	1 207 500
86	3А (7)	234	1	2	28,67	50,31	1 875 764
87	3А (7)	247	5	1	14,92	34,32	1 483 488
88	3А (7)	248	5	1	20,02	28,02	1 299 668
89	3А (7)	249	5	1	19,24	28,05	1 300 880
90	3А (7)	250	5	2	28,67	50,31	2 018 027

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 40 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.

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

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

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

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

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, м ²	Проектная общая площадь без учета балкона/ лоджии, м ²
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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки:

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

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, м ²	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, м ²	Проектная общая площадь с учетом балкона/лоджии, м ²	Состояние отделки
39	3Д (2)	39	2	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
40	3Д (2)	40	2	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
41	3Д (2)	41	3	1	18,09	38,68	41,08	с отделкой
42	3Д (2)	42	3	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
43	3Д (2)	43	3	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
44	3Д (2)	44	4	1	18,09	38,68	41,08	с отделкой
45	3Д (2)	45	4	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
46	3Д (2)	46	4	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
47	3Д (2)	47	5	1	18,09	38,68	41,08	с отделкой
48	3Д (2)	48	5	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
49	3Д (2)	49	5	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
50	3Д (2)	50	6	1	18,09	38,68	41,08	с отделкой
51	3Д (2)	51	6	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
52	3Д (2)	52	6	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
53	3Д (2)	53	7	1	18,09	38,68	41,08	с отделкой
54	3Д (2)	54	7	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
55	3Д (2)	55	7	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
56	3Д (2)	56	8	1	18,09	38,68	41,08	с отделкой
57	3Д (2)	57	8	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
58	3Д (2)	58	8	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
59	3Д (2)	59	9	1	18,09	38,68	41,08	с отделкой
60	3Д (2)	60	9	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
61	3Д (2)	61	9	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
62	3Г (3)	62	1	2	29,69	55,73	59,89	с отделкой
63	3Г (3)	63	1	1	14,78	31,74	35,14	с отделкой
64	3Г (3)	65	1	1	25,35	61,45	61,45	с отделкой
65	3Г (3)	67	1	2	29,69	55,73	59,89	с отделкой
66	3Г (3)	80	4	2	29,69	55,73	59,89	с отделкой
67	3Г (3)	81	4	1	14,78	31,74	35,14	с отделкой
68	3Г (3)	82	4	2	33,31	62,91	66,25	с отделкой
69	3Г (3)	83	4	2	33,31	62,91	66,25	с отделкой
70	3Г (3)	84	4	1	14,78	31,74	35,14	с отделкой
71	3Г (3)	110	9	2	29,69	55,73	59,89	с отделкой
72	3Г (3)	111	9	1	14,78	31,74	35,14	с отделкой
73	3Г (3)	113	9	2	33,31	62,91	66,25	с отделкой
74	3Г (3)	114	9	1	14,78	31,74	35,14	с отделкой
75	3Г (3)	115	9	2	29,69	55,73	59,89	с отделкой
76	3А (6)	206	1	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
77	3А (6)	207	1	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
78	3А (6)	217	5	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
79	3А (6)	218	5	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
80	3А (6)	219	5	1	18,09	38,68	41,08	с отделкой
81	3А (6)	220	6	2	30,18	55,78	58,16	с отделкой
82	3А (6)	224	7	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
83	3А (6)	230	9	1	22,71	41,66	44,15	с отделкой
84	3А (7)	232	1	1	20,02	28,02	32,17	с отделкой
85	3А (7)	233	1	1	19,24	28,05	32,20	с отделкой
86	3А (7)	234	1	2	28,67	50,31	52,69	с отделкой
87	3А (7)	247	5	1	14,92	34,32	36,72	с отделкой
88	3А (7)	248	5	1	20,02	28,02	32,17	с отделкой
89	3А (7)	249	5	1	19,24	28,05	32,20	с отделкой
90	3А (7)	250	5	2	28,67	50,31	52,69	с отделкой
Итого:					2 049,34	3 725,65	3 995,08	

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- Договор уступки права требования от «07» марта 2017 г. 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 2014 г.;
- копии Дополнительного соглашения № 1 к Договору № НГ-280214-ТЮ участия в строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014 г.;
- копии Дополнительного соглашения № 2 к Договору № НГ-280214-ТЮ участия в строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014 г.;
- копии Проектной декларации многоэтажной жилой застройки в микрорайоне №3 жилого района «Центральный», участок №16 г. Нягани от «23» мая 2008г.;
- копии Изменений от «20» октября 2017 года к Проектной декларации от «23» мая 2008 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **31.12.2017 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **21.02.2018 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 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-11, 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. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

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, Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Почтовый адрес	119334, Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30 марта 2010 года

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Зверева Елена Александровна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г. Регистрационный № 00387 от 16.12.2010 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608619, выдан 03.07.2010 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141067, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	syrkina@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 170005-035-000243, выдан ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»

Саморегулируемая организация оценщиков	05.12.2017 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Страхование гражданской ответственности	Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (письмо №01-1438/16 от 19.12.2016 г. «Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»), включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г. Полис страхования ответственности оценщика № 170005-035-000237, выдан 05.12.2017 г. ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 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 № 40 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.
Дата составления отчета	21 февраля 2018 г.
Порядковый номер отчета	УКО-П/18-40

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

Стороны договора уступки права требования к договору участия в долевом строительстве

ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра».

Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра».

Новый участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный».

Объект, возводимый застройщиком

Многоквартирный жилой дом – 9-ти этажный многоквартирный жилой дом, состоящем из 7-ми подъездов, с почтовым номером 16, корпус 3, строящемся на земельном участке общей площадью 14 795 кв.м. с кадастровым номером 86:13:0201003:0133 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, микрорайон 3, участок 16.

Объекты долевого строительства по договору

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

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, кв. м	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м
1	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

№ 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
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
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

№ 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
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	1 875 764	не использовался	1 875 764
2	не использовался	1 207 500	не использовался	1 207 500
3	не использовался	1 206 375	не использовался	1 206 375
4	не использовался	2 018 027	не использовался	2 018 027
5	не использовался	1 300 880	не использовался	1 300 880
6	не использовался	1 299 668	не использовался	1 299 668
7	не использовался	1 483 488	не использовался	1 483 488
8	не использовался	2 018 027	не использовался	2 018 027
9	не использовался	1 300 880	не использовался	1 300 880
10	не использовался	1 299 668	не использовался	1 299 668
11	не использовался	1 483 488	не использовался	1 483 488
12	не использовался	2 018 027	не использовался	2 018 027
13	не использовался	1 300 880	не использовался	1 300 880
14	не использовался	1 299 668	не использовался	1 299 668
15	не использовался	1 483 488	не использовался	1 483 488
16	не использовался	2 018 027	не использовался	2 018 027
17	не использовался	1 300 880	не использовался	1 300 880
18	не использовался	1 299 668	не использовался	1 299 668
19	не использовался	1 483 488	не использовался	1 483 488
20	не использовался	2 018 027	не использовался	2 018 027
21	не использовался	1 300 880	не использовался	1 300 880
22	не использовался	1 299 668	не использовался	1 299 668
23	не использовался	1 483 488	не использовался	1 483 488
24	не использовался	2 018 027	не использовался	2 018 027
25	не использовался	1 300 880	не использовался	1 300 880
26	не использовался	1 299 668	не использовался	1 299 668
27	не использовался	1 483 488	не использовался	1 483 488
28	не использовался	2 018 027	не использовался	2 018 027
29	не использовался	1 300 880	не использовался	1 300 880
30	не использовался	1 299 668	не использовался	1 299 668
31	не использовался	1 483 488	не использовался	1 483 488

Проектный номер объекта долевого строительства	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
32	не использовался	1 896 840	не использовался	1 896 840
33	не использовался	1 220 380	не использовался	1 220 380
34	не использовался	1 219 243	не использовался	1 219 243
35	не использовался	1 391 688	не использовался	1 391 688
36	не использовался	1 655 625	не использовался	1 655 625
37	не использовался	2 070 496	не использовался	2 070 496
38	не использовался	1 659 632	не использовался	1 659 632
39	не использовался	1 783 660	не использовался	1 783 660
40	не использовался	2 227 528	не использовался	2 227 528
41	не использовался	1 659 632	не использовался	1 659 632
42	не использовался	1 783 660	не использовался	1 783 660
43	не использовался	2 227 528	не использовался	2 227 528
44	не использовался	1 659 632	не использовался	1 659 632
45	не использовался	1 783 660	не использовался	1 783 660
46	не использовался	2 227 528	не использовался	2 227 528
47	не использовался	1 659 632	не использовался	1 659 632
48	не использовался	1 783 660	не использовался	1 783 660
49	не использовался	2 227 528	не использовался	2 227 528
50	не использовался	1 659 632	не использовался	1 659 632
51	не использовался	1 783 660	не использовался	1 783 660
52	не использовался	2 227 528	не использовался	2 227 528
53	не использовался	1 659 632	не использовался	1 659 632
54	не использовался	1 783 660	не использовался	1 783 660
55	не использовался	2 227 528	не использовался	2 227 528
56	не использовался	1 659 632	не использовался	1 659 632
57	не использовался	1 783 660	не использовался	1 783 660
58	не использовался	2 227 528	не использовался	2 227 528
59	не использовался	1 556 932	не использовался	1 556 932
60	не использовался	1 673 285	не использовался	1 673 285
61	не использовался	2 093 760	не использовался	2 093 760
62	не использовался	2 132 084	не использовался	2 132 084
63	не использовался	1 317 750	не использовался	1 317 750
65	не использовался	2 120 025	не использовался	2 120 025
67	не использовался	2 132 084	не использовался	2 132 084
80	не использовался	2 293 787	не использовался	2 293 787
81	не использовался	1 419 656	не использовался	1 419 656
82	не использовался	2 385 000	не использовался	2 385 000
83	не использовался	2 385 000	не использовался	2 385 000
84	не использовался	1 419 656	не использовался	1 419 656
110	не использовался	2 156 040	не использовался	2 156 040
111	не использовался	1 331 806	не использовался	1 331 806
113	не использовался	2 239 250	не использовался	2 239 250
114	не использовался	1 331 806	не использовался	1 331 806
115	не использовался	2 156 040	не использовался	2 156 040
206	не использовался	2 070 496	не использовался	2 070 496
207	не использовался	1 655 625	не использовался	1 655 625
217	не использовался	2 227 528	не использовался	2 227 528
218	не использовался	1 783 660	не использовался	1 783 660
219	не использовался	1 659 632	не использовался	1 659 632
220	не использовался	2 227 528	не использовался	2 227 528
224	не использовался	1 783 660	не использовался	1 783 660
230	не использовался	1 673 285	не использовался	1 673 285
232	не использовался	1 206 375	не использовался	1 206 375
233	не использовался	1 207 500	не использовался	1 207 500
234	не использовался	1 875 764	не использовался	1 875 764
247	не использовался	1 483 488	не использовался	1 483 488
248	не использовался	1 299 668	не использовался	1 299 668
249	не использовался	1 300 880	не использовался	1 300 880
250	не использовался	2 018 027	не использовался	2 018 027

* 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
Договор уступки права требования к договору № НГ-280214-ТЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014 года	б/н от «07» марта 2017 г.	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 «20» октября 2017 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 условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

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

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

использовали бы данный актив отдельно.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котированной 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 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.

Объекты оценки входят в состав активов 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
3	ЗД (1)	3	1	1	20,02	28,02

№ п/п	№ секции (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, кв. м	Проектная общая площадь без учета балкона/лоджии, кв. м
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
48	3Д (2)	48	5	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
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 2019 г.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

Объекты оценки входят 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 Оценка 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 Оценка документов, представленных в табл. 1.



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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	ТЗ № 3	ТЗ № 3	57,120	н/д

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

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

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

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

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

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

- характеристики класса качества дома (табл. 6);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат объекта недвижимости;
- общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м;
- общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);
- тип отделки объекта недвижимости (без ремонта, косметический, экономический, комфортный, элитный).

Таблица 6.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
<i>Старый фонд</i>	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых

Наименование класса	Базовые объекты группы
Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг. 2. Массовое жилье советской постройки, в том числе: Сталинки (полногабаритные квартиры)	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 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.
Хрущёвки	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.
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, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют
Гостинки (малосемейки)	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
Стандартная (современная, типовая) планировка	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.
Улучшенная планировка	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе: Современное жилье эконом класса	Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.
Современное жилье комфорт-класса	Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники.

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

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

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

Таблица 7.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
1	массовое современное жилье комфорт-класса	стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный
2	массовое современное жилье комфорт-класса	стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
3	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
4	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	2/9 (промежуточный)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный
5	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	2/9 (промежуточный)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
6	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	2/9 (промежуточный)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
7	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	2/9 (промежуточный)	1	34,32	36,72	свежий ремонт	экономичный
8	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	3/9 (промежуточный)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный
9	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	3/9 (промежуточный)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
10	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	3/9 (промежуточный)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
11	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	3/9 (промежуточный)	1	34,32	36,72	свежий ремонт	экономичный
12	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	4/9 (промежуточный)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный
13	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	4/9 (промежуточный)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
14	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	4/9 (промежуточный)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
15	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	4/9 (промежуточный)	1	34,32	36,72	свежий ремонт	экономичный
16	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный
17	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
18	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
19	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	5/9 (промежуточный)	1	34,32	36,72	свежий ремонт	экономичный

Номер объекта недвижимости	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
20	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	6/9 (промежуточный)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный
21	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	6/9 (промежуточный)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
22	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	6/9 (промежуточный)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
23	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	6/9 (промежуточный)	1	34,32	36,72	свежий ремонт	экономичный
24	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	7/9 (промежуточный)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный
25	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	7/9 (промежуточный)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
26	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	7/9 (промежуточный)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
27	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	7/9 (промежуточный)	1	34,32	36,72	свежий ремонт	экономичный
28	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	8/9 (промежуточный)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный
29	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	8/9 (промежуточный)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
30	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	8/9 (промежуточный)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
31	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	8/9 (промежуточный)	1	34,32	36,72	свежий ремонт	экономичный
32	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	9/9 (последний)	2	50,31	52,69	свежий ремонт	экономичный
33	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	9/9 (последний)	1	28,05	32,20	свежий ремонт	экономичный
34	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	9/9 (последний)	1	28,02	32,17	свежий ремонт	экономичный
35	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	9/9 (последний)	1	34,32	36,72	свежий ремонт	экономичный
36	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный
37	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	1/9 (первый)	2	55,78	58,16	свежий ремонт	экономичный
38	массовое современное жилье комфорт-класса	начальная стадия строительства	блоки/монолит	2/9 (промежуточный)	1	38,68	41,08	свежий ремонт	экономичный
39	массовое современное жилье	начальная стадия строительства	блоки/монолит	2/9 (промежуточный)	1	41,66	44,15	свежий ремонт	экономичный

Номер объекта недвижимости	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
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 Оценка документов, представленных в табл. 1.

Внешний вид площадки строительства жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлен на фото 1 – 5.



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



Фото 5. Внешний вид строящегося жилого дома

Осмотр объектов оценки проведен по состоянию на 21 февраля 2017 г.

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о

наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, а так же видовых характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются (табл. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	остановка удалена	есть	стихийная парковка	отсутствуют

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

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

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объектам оценки

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача 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.

Оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости. В общем случае рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде объектов недвижимости.

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в ноябре - декабре 2017 г.

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6% г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3% г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1% г/г в октябре и 3,2% г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3 кв. 2017 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3 кв. 2017.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4% г/г в октябре – ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4 кв. 2017. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе – апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май – декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1%. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25% выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2% ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4-1,8%. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление

электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a>

По итогам ноября - декабря 2017 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, сельского хозяйства и обрабатывающих производств, рост инвестиций в основной капитал, снижение инфляции и кредитных ставок. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

2. Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь - июнь 2017 г. (данные за период июль – сентябрь 2017 г. официально не опубликованы).

Общие результаты.

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

Таблица 11.

Основные показатели развития экономики в процентах к соответствующему периоду предыдущего года								
Показатели	2016				2017			
	январь-март	январь-июнь	январь-июль	год	январь-март	январь-июнь	январь-июль	год оценка
Индекс промышленного производства	103,8	101,9	101,5	100,5	99,9	98,8	98,7	100,7
в том числе:								
добыча полезных ископаемых	103,7	101,7	101,3	100,5	100,2	99,3	99,1	100,5
обрабатывающие производства	86,9	101,9	100,9	99,6	95,4	93,8	94,7	102,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	x	x	102,1	98,3	97,1	97,3	100,5
Инвестиции в основной капитал	104,8	94,0	x	102,6	108,0	113,3	x	100,9
Ввод в действие жилых домов	89,6	107,0	89,1	77,1	86,5	94,2	120,6	107,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения	91,4	91,1	90,0	89,7	92,8	92,5	92,8	100,1
Реальные денежные доходы населения	88,8	91,0	90,7	90,5	92,9	93,3	93,8	99,3
Реальная заработная плата	96,7	97,5	97,7	97,4	94,5	97,5	97,2	101,3
Индекс потребительских цен, к декабрю предыдущего года	103,0	105,0	105,4	108,5	101,2	101,2	102,2	104,0
Оборот розничной торговли	92,7	93,2	92,5	91,0	94,0	97,2	98,1	100,0
Объем платных услуг населению	97,2	97,3	97,2	99,8	103,6	101,3	101,2	103,4
Средняя цена за нефть марки Urals, долл./барр.	32,0	37,9	38,7	41,7	52,0	50,3	49,9	49,9

Источник: 1. <https://depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/921510/predvaritelnye-itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-iyun-2017-goda>

Предприятиями автономного округа произведено 7,0 % от общего объема произведенной промышленной продукции в Российской Федерации (далее также РФ).

С начала разработки нефтяных месторождений на территории автономного округа (с 1964 года) по состоянию на 1 июля 2017 года накопленная добыча нефти – 11 323,5 млн. тонн.

Стабилизация цены на нефть, укрепление курса национальной валюты, импортозамещение товаров отечественными продуктами способствовало снижению уровня потребительской инфляции по отношению к соответствующему периоду 2016 года.

По предварительной информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому

автономному округу среднедушевые денежные доходы населения за январь-июль 2017 года сложились в сумме 42 919,2 рублей. Среднемесячная начисленная заработная плата за январь-июль 2017 года – 65 409,0 рублей.

Югра входит в число субъектов РФ, имеющих наименьший уровень зарегистрированной безработицы (по состоянию на 1 августа 2017 года – 0,45 % от экономически активного населения округа), при этом на каждого незанятого заявлено работодателем по 3 вакансии.

Югра входит в число субъектов РФ с наилучшими демографическими показателями.

Строительство.

Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-июнь 2017 года составило 108,1 млрд. рублей или 112,0 % к соответствующему периоду 2016 года. Введено 188,5 тыс. кв. м общей площади квартир, доля индивидуального жилищного строительства – 17,1 %.

В рейтинге регионов Российской Федерации по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и по количеству кредитов на тысячу человек населения автономный округ занимает 2 место.

В целях улучшения жилищных условий в 2017 году продолжается работа по формированию фонда наемных домов социального и коммерческого использования. Началось заселение наемного дома социального использования на 512 квартир общей площадью 22,5 тыс. кв. м в г. Сургуте. По состоянию на 1 июля 2017 года заключено 448 договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

В целях улучшения жилищных условий многодетных семей, исполнения Указа Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» для индивидуального жилищного строительства безвозмездно предоставлено 60 земельных участков многодетным семьям, что составляет 68,2 % от общего числа земель безвозмездно переданных для индивидуального жилищного строительства.

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

- 2094 нефтяные добывающие скважины;
- линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 22,9 км;
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 12,6 тыс. КВ.А;
- 2 автозаправочные станции;
- торговые предприятия с общим объемом торговой площади – 6,7 тыс. кв. м.

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования за январь-июнь 2017 года – 409,6 млрд. рублей или 113,3 % к соответствующему периоду 2016 года.

По источникам финансирования основную долю занимают собственные средства предприятий – 89,7 %, привлеченные средства – 10,3 %. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 0,8 %.

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

В реестр приоритетных инвестиционных проектов, при реализации которых оказывается государственная поддержка в виде субсидий для компенсации части затрат на строительство инженерных сетей и компенсации части затрат на уплату процентов по привлекаемым заемным средствам, включен 171 проект.

Реализуются крупные инвестиционные проекты:

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

«Индустриальный парк «Солнечный», реализуемый ООО «Завод КИПАРИС». Планируемая специализация парка – нефтехимическое производство, производство строительных конструкций и

логистический центр. В ходе реализации проекта предполагается создание на базе индустриального парка нефтехимического комбината, завода строительных изделий, логистического центра. В результате реализации проекта предполагается создание 766 рабочих мест, бюджетный эффект автономного округа оценивается в размере 1,7 млрд. рублей.

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

В целях развития инвестиционной деятельности организациям, реализующим инвестиционные проекты, предоставляется льгота по налогу на имущество организаций при условии включения инвестиционного проекта на основании заявления организации в Реестр инвестиционных проектов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в целях применения налогоплательщиками льготы по налогу на имущество организаций (далее – Реестр). Льгота предоставляется на первые годы с даты ввода объекта имущества в эксплуатацию (в течение 3 (5) лет в зависимости от сферы, в которой реализуется инвестиционный проект). По окончании срока освобождения от уплаты налога инвестиционный проект подлежит исключению из Реестра. По состоянию на 1 июля 2017 года в Реестр включено 23 проекта (завершение строительства первой очереди Нижневартовской ГРЭС, строительство продуктопровода «Южно-Балыкская ГНС-Тобольск-Нефтехим» и другие).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В информационную систему Region-ID ежемесячно вносятся сведения о фактическом достижении показателей целевых моделей.

Информация о ходе реализации целевых моделей рассматривается на заседаниях Проектного комитета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. По данным автоматизированной системы «Region-ID» средний процент внедрения целевых моделей в автономном округе составляет 60,4 %, что соответствует среднему по РФ – 59 %.

По итогам января-июня 2017 года среди субъектов РФ Югра занимает 3 место по объему инвестиций в основной капитал и 3 место по объему инвестиций на душу населения с номиналом в 250,3 тыс. рублей.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства в регионе – отрицательная, инвестиций – положительная. Так же отмечается сокращение реальных доходов населения. При этом отмечаются положительные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в росте оборотов розничной торговли и платных услуг населению. Таким образом, можно заключить, что в регионе происходят процессы восстановления внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

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. 12.

Таблица 12.

Данные о динамике изменения средних цен

Наименование показателя	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
Средние цены продажи, руб./кв.м.					
мар.13	78 000	79 000	56 000	96 000	53 000
май.13	73 000	79 000	53 000	83 000	53 000
июл.13	74 000	79 000	48 500	89 000	53 000
сен.13	77 500	79 000	50 000	73 000	60 000
окт.13	79 500	79 000	58 000	85 000	58 000
фев.14	81 000	79 000	61 800	87 000	
май.14	80 000	80 000	53 000	84 800	56 500
авг.14	47 300	80 000	65 800	83 100	56 500
окт.14	78 000	75 000	62 500	80 400	54 600
ноя.14	74 900	81 000	66 900	79 200	54 600
дек.15	73 400	79 400	65 600	77 600	53 500
мар.16	69 700	75 400	62 300	73 700	50 800
июн.16	60 400	78 700	58 600	82 650	54 900
дек.16	64 173	70 389	55 036	73 070	50 496
авг.17	68 607	75 652	57 137	64 771	54 779
Средние арендные ставки, руб./кв.м. в мес.					
мар.13	5 365	7 059	5 365	5 647	3 953
май.13	5 506	6 494	5 365	6 635	4 094
июл.13	4 687	6 494	5 647	4 122	4 122
сен.13	5 365	7 059	5 647	4 800	3 953
окт.13	5 082	7 059	5 647	5 647	4 235
фев.14	6 014	7 059	8 075	4 800	
май.14	5 365	7 059	4 800	6 353	4 659
авг.14	6 212	6 353	5 365	6 212	4 659
окт.14	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
ноя.14	7 398	8 471	6 240	8 188	4 941
дек.15	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
мар.16	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
июн.16	6 668	6 988	5 652	5 920	4 120
дек.16	6 040	7 040	5 330	6 096	5 308
авг.17	6 386	6 963	5 158	6 036	5 302
Доходность, %					
мар.13	6,88	8,94	9,58	5,88	7,46
май.13	7,54	8,22	10,12	7,99	7,72
июл.13	6,33	8,22	11,64	4,63	7,78
сен.13	6,92	8,94	11,29	6,58	6,59
окт.13	6,39	8,94	9,74	6,64	7,30
фев.14	7,42	8,94	13,07	5,52	
май.14	6,71	8,82	9,06	7,49	8,25
авг.14	13,13	7,94	8,15	7,48	8,25
окт.14	7,60	9,22	8,36	7,73	9,05

Наименование показателя	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
ноя.14	9,88	10,46	9,33	10,34	9,05
дек.15	8,08	8,71	7,96	8,01	9,24
мар.16	8,51	9,18	8,39	8,43	9,73
июн.16	11,04	8,88	9,65	7,16	7,50
дек.16	9,41	10,00	9,69	8,34	10,51
авг.17	9,31	9,20	9,03	9,32	9,68
Медиана	7,57	8,94	9,62	7,49	8,25
Среднее	8,27	8,96	9,72	7,30	8,34
Срок окупаемости, лет.					
мар.13	14,54	11,19	10,44	17	13,41
май.13	13,26	12,17	9,88	12,51	12,95
июл.13	15,79	12,17	8,59	21,59	12,86
сен.13	14,45	11,19	8,85	15,21	15,18
окт.13	15,64	11,19	10,27	15,05	13,7
фев.14	13,47	11,19	7,65	18,13	
май.14	14,91	11,33	11,04	13,35	12,13
авг.14	7,61	12,59	12,26	13,38	12,13
окт.14	13,16	10,84	11,96	12,94	11,05
ноя.14	10,12	9,56	10,72	9,67	11,05
дек.15	12,38	11,48	12,56	12,49	10,83
мар.16	11,76	10,9	11,93	11,86	10,28
июн.16	11,04	8,88	9,65	7,16	7,50
дек.16	9,41	10,00	9,69	8,34	10,51
авг.17	9,31	9,20	9,03	9,32	9,68
Медиана	13,21	11,19	10,36	13,15	12,13
Среднее	12,68	11,05	10,39	13,48	11,81

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

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

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости. При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера оцениваемых объектов недвижимости. 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.; ИНТЕРПРЕКЛАМА, 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 оцениваемые объекты недвижимости, представлено в табл. 13.

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Кроме указанных в табл. 13 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемым объектом недвижимости. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 14 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

На указанных ресурсах актуальны оферты (предложения к продаже), которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, 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. 15 – табл. 22.

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

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 7	квартира
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 6	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 7	г. Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 6	г. Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

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 7	ТЗ № 3	ТЗ № 3	57,120	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 6	ТЗ № 3	ТЗ № 3	57,120	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

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)	4/9 (промежуточный)	1	31,42	35,63	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	2/9 (промежуточный)	1	31,79	31,79	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	5/9 (промежуточный)	1	31,42	37,07	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 4	массовое современное	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/	6/9 (промежуточный)	1	31,79	37,44	свежий ремонт	экономичный

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
	жилое эконом-класса		монолит)						
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	7/9 (промежуточный)	1	31,74	35,14	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	7/9 (промежуточный)	1	31,79	36,00	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	2/9 (промежуточный)	1	61,45	61,45	свежий ремонт	экономичный
Двухкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	2/9 (промежуточный)	2	55,73	59,89	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	7/9 (промежуточный)	2	55,73	59,89	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	8/9 (промежуточный)	2	55,73	59,89	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	8/9 (промежуточный)	2	55,73	59,89	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	2/9 (промежуточный)	2	58,59	61,63	свежий ремонт	экономичный
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	стадия строительства	газобетонные блоки (блоки/монолит)	7/9 (промежуточный)	2	55,73	59,89	свежий ремонт	экономичный

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 19.

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 7	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 6	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

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 7	отсутствует
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 6	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 21.

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 7	остановка удалена	есть	стихийная парковка	отсутствуют
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 6	остановка удалена	есть	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 22.

Данные о цене объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	1 650 000	46 309
Объект анализа 2	1 670 000	52 532
Объект анализа 3	1 650 000	44 510
Объект анализа 4	1 670 000	44 605
Объект анализа 5	1 670 000	47 524
Объект анализа 6	1 670 000	46 389
Объект анализа 7	3 235 000	52 644
	мин	44 510
	макс	52 644
	среднее	47 788
	медиана	46 389
	стандартное отклонение	3 444
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	2 623 182	43 800
	мин	42 800
	макс	43 800
	среднее	43 383
	медиана	43 550
	стандартное отклонение	492

* - Удельная цена объектов определена для площади объектов анализа с учетом лоджий (балконов).

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 22 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале:

- от 44 510 руб./кв. м до 52 644 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 объект недвижимости.

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;

- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

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

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

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

- 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 жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «ниже средней». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 23).

Таблица 23.

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.

В общем случае учет влияния изменения указанных факторов на стоимостные показатели может производиться с использованием расчетных методов, базирующихся на рыночных данных, или экспертных оценок (мнений).

В соответствии с положениями п. 13 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой

стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Применительно к рассмотрению элементов сравнения (ценообразующих факторов) справедливо утверждать, что в качестве достаточного объема рыночной информации следует рассматривать не менее 10 ofert идентичных по всем элементам сравнения, кроме одного рассматриваемого. Такой объем информации позволяет сформировать факторную модель и корректно сравнить экспертные и рыночные данные. Общее описание подходов к построению факторной модели и общие требования к необходимому числу наблюдаемых ofert представлены ниже.

При проведении дальнейших расчетов предполагалось, что сравнение рыночных данных и экспертных оценок проводится только при наличии рыночных данных. Отсутствие подобного анализа, при использовании экспертных оценок (мнений), свидетельствует об отсутствии рыночных данных (в необходимом количестве или соответствующего качества).

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

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

анализа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительства готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 24.

Таблица 24.

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

Источник: 1. <http://www.azbuka.ru/downloads/consult/2014-05.pdf>.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 25.

Таблица 25.

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

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

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

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

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

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений) на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. 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. 26.

Таблица 26.

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. 27.

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторговывание 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. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторговывание 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 уторговывание для активного рынка недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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 уторговывание для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости		
Наименование объекта	Неактивный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Цены предложений объектов		

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
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 № 21, 2017 г. 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	Продажа
Среднее по небольшим городам в ноябре 2017 г.	6-8 (7%)	10-12 (11%)	6-9 (7,5%)	10-12 (11%)	6-10 (8%)	10-14 (12%)	7-10 (8,5%)	12-14 (13%)	12-14 (13%)

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

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по небольшим городам в марте 2017 г.	6-9 (7,5%)	11-13 (12%)	6-10 (8%)	12-14 (12%)	6-10 (8%)	11-14 (12,5%)	9-10 (9,5%)	13-15 (14%)	12-15 (13,5%)

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

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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. 34.

Таблица 34.

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. 35.

Таблица 35.

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. 36.

Таблица 36.

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

Наименование коэффицента	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. 37.

Таблица 37.

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

Наименование коэффицента	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. 38, 39.

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	30-40	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 39.

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

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

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

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

Таблица 40.

**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. 41.

Таблица 41.

**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. 42.

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. 43.

Таблица 43.

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

Наименование коэффицента	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. 44.

Таблица 44.

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

(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.

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 г. Сургут объем предложения превышает объем спроса (фиксируется снижение цен).

3. Объем продаж, емкость рынка.

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

4. Мотивации покупателей и продавцов.

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

5. Ликвидность рынка.

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

6. Колебания цен на рынке.

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объектов. Анализ рынка, представленный выше показывает, что объекты жилой недвижимости могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не 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 элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

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

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и 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. 45.

Таблица 45.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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. 46.

Таблица 46.

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 6	46 389	46 389	0,00%
Объект-аналог 2	Объект анализа 1	46 309	46 389	0,17%
Объект-аналог 3	Объект анализа 5	47 524	46 389	2,45%
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	44 605	46 389	3,85%
Объект-аналог 5	Объект анализа 3	44 510	46 389	4,05%
Для двухкомнатных квартир				
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	43 800	43 550	0,57%
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	43 800	43 550	0,57%
Объект-аналог 3	Объект анализа 5	43 300	43 550	0,57%
Объект-аналог 4	Объект анализа 6	43 800	43 550	0,57%
Объект-аналог 5	Объект анализа 1	42 800	43 550	1,72%

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 ofert).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - типовая зона в пределах 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. 47.

Таблица 47.

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)	31.12.2017 (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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	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	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 2 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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	первый	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка

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	на этаж расположения Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	28,05	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 3 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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

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/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 4 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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,	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
тыс. чел. средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась
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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 5 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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:	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, 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
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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах региона	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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 6 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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	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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 7 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты)	31.12.2017 (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
оценки и дат ofert)							проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 8 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 9 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)	31.12.2017 (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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	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	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
придомовой территории							корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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)	31.12.2017 (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 населения 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/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	28,02	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не	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
связанного 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 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)	31.12.2017 (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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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)	31.12.2017 (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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	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	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	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 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	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)	31.12.2017 (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 населенном 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
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	28,05	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	основе данных о площади объектов с учетом поджий 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	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	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 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	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)	31.12.2017 (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	28,02	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 15 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	31.12.2017 (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	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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							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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 16 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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)	31.12.2017 (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	массовое	массовое	массовое	массовое	массовое	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	корректировка не проводилась
физическое состояние дома, 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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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)	31.12.2017 (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	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
населенного пункта, тыс. чел. средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	корректировка не проводилась 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/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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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)	31.12.2017 (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)	приравняется к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом	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
	16, корпус 3	16, корпус 3	16, корпус 3	16, корпус 3	16, корпус 3	16, корпус 3	
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 населенном 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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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 ofert)	31.12.2017 (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	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	34,32	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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	31.12.2017 (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) 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	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	55,73	55,73	58,59	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 Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	52,69	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 21 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
прав							
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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/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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	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	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
характеристики							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)	31.12.2017 (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/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	28,02	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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 ofert)	31.12.2017 (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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого	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
имущества, не связанного с недвижимостью							корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 24 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в	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
ремонте)							
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 25 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	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 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	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)	31.12.2017 (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
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	28,02	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	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	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	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 ofert)	31.12.2017 (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 населения 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 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	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/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 28 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	50,31	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 29 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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 населения 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/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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 30 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.12.2017 (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)	приравняется к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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	28,02	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 31 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение: адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3,	г.Нягань, микрорайон 3,	г.Нягань, микрорайон 3,	г.Нягань, микрорайон 3,	г.Нягань, микрорайон 3,	г.Нягань, микрорайон 3,	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	участок 16, дом 16, корпус 3	участок 16, дом 16, корпус 3	участок 16, дом 16, корпус 3	участок 16, дом 16, корпус 3	участок 16, дом 16, корпус 3	участок 16, дом 16, корпус 3	проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	34,32	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 32 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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

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	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 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	50,31	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	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	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 33 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная	розничная	розничная	розничная	розничная	розничная	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа	корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	28,05	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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)	31.12.2017 (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 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 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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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)	31.12.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	34,32	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объекта недвижимости							проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка 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)	31.12.2017 (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	41,66	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	площадь Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 37 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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	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
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	55,78	55,73	55,73	58,59	55,73	55,73	

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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	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	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 38 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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	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	38,68	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	Значения площадей

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
балконов и лоджий, кв.м							различны, 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
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	41,08	36	35,63	35,14	37,44	37,07	
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	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	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 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	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)	31.12.2017 (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	
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	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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
объект недвижимости							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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 40 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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)	31.12.2017 (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	массовое современное	массовое современное	массовое современное	массовое современное	массовое современное	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	жилье эконом-класса	жилье эконом-класса	жилье эконом-класса	жилье эконом-класса	жилье эконом-класса	жилье эконом-класса	проводилась
физическое состояние дома, 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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	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	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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)	31.12.2017 (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)	приравняется к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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,	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
тыс. чел. средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась
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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	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	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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)	31.12.2017 (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:	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, 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
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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах региона	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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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 ofert)	31.12.2017 (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)	приравняется 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	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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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)	31.12.2017 (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
оценки и дат ofert)							проводилась Отличия
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	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/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	38,68	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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	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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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 различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	44,15	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 46 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)	31.12.2017 (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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной	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 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 ofert)	31.12.2017 (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 населения 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/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	38,68	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не	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
связанного 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 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)	31.12.2017 (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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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)	31.12.2017 (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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	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	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	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 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	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)	31.12.2017 (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 населенном 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
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	38,68	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	41,08	36	35,63	35,14	37,44	37,07	основе данных о площади объектов с учетом поджий 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	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	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)	31.12.2017 (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	41,66	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 52 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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							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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 53 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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	массовое	массовое	массовое	массовое	массовое	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	корректировка не проводилась
физическое состояние дома, 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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 54 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
населенного пункта, тыс. чел. средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	корректировка не проводилась 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/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	41,66	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 55 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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)	приравняется к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом	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
	16, корпус 3	16, корпус 3	16, корпус 3	16, корпус 3	16, корпус 3	16, корпус 3	
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 населенном 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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 56 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	38,68	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 57 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части	31.12.2017 (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	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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 58 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
прав							
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
характеристики	Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 59 и объектов-аналогов						корректировка не 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)	31.12.2017 (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/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке	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
общественного транспорта							
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 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	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)	31.12.2017 (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	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	41,66	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	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	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	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
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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)	31.12.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	55,78	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, исследование необходимости и

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	порядка расчета поправки на площадь Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 62 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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 населения 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
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	55,73	55,73	55,73	58,59	55,73	55,73	

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	59,89	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	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	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	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 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	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)	31.12.2017 (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	первый	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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 65 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, 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)	31.12.2017 (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	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
находится объект недвижимости материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	проводилась
этаж расположения	первый	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	61,45	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	61,45	36	35,63	35,14	37,44	37,07	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	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 67 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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	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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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 ofert)	31.12.2017 (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 скидок к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах региона	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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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)	31.12.2017 (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)	приравняется 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. 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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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)	31.12.2017 (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
оценки и дат ofert)							проводилась Отличия
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	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	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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 84 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)	31.12.2017 (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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
придомовой территории							корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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)	31.12.2017 (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/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	55,73	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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)	31.12.2017 (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	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	31,74	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

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	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 113 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	62,91	55,73	55,73	58,59	55,73	55,73	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с

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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	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	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 114 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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:	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3	г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, 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
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

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	31,74	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличия существенные, вводится поправка на тип отделки объекта
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого 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)	31.12.2017 (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	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	55,73	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 206 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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 населенном	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
пункте, руб. в мес. Физические характеристики:							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	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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	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	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 207 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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							Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
пределах 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	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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 217 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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	55,78	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 218 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части	31.12.2017 (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	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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 219 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
прав							
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
характеристики							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)	31.12.2017 (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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась

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 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)	31.12.2017 (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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого	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
имущества, не связанного с недвижимостью							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)	31.12.2017 (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	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	41,66	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
объекта недвижимости (потребность в ремонте)							корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	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 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	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)	31.12.2017 (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 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	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	первый	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	28,02	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,17	36	35,63	35,14	37,44	37,07	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	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 233 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	31.12.2017 (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	первый	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без	28,05	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	Значения площадей

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
балконов и лоджий, кв.м							различны, 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
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	32,2	36	35,63	35,14	37,44	37,07	
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	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	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 234 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)	31.12.2017 (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	
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	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	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
объект недвижимости							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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 247 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	31.12.2017 (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 населения 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/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	34,32	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 248 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	право уступки по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	31.12.2017 (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	28,02	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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)	31.12.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение: адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3,	г.Нягань, микрорайон 3,	г.Нягань, микрорайон 3,	г.Нягань, микрорайон 3,	г.Нягань, микрорайон 3,	г.Нягань, микрорайон 3,	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	участок 16, дом 16, корпус 3	участок 16, дом 16, корпус 3	участок 16, дом 16, корпус 3	участок 16, дом 16, корпус 3	участок 16, дом 16, корпус 3	участок 16, дом 16, корпус 3	проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	57,12	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/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	31,79	31,42	31,74	31,79	31,42	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	36	35,63	35,14	37,44	37,07	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 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 ofert)	31.12.2017 (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

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	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 населенном 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	55,73	55,73	58,59	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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	экономичный	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 47 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 65, 82, 83, 113).

Описание проведенных корректировок (поправок).

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

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе данных представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по небольшим городам в марте 2017 г.	6-9 (7,5%)	11-13 (12%)	6-10 (8%)	12-14 (12%)	6-10 (8%)	11-14 (12,5%)	9-10 (9,5%)	13-15 (14%)	12-15 (13,5%)

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

В настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторгование, принято равным (минус) 12,0% (среднее значение диапазона при продаже жилой недвижимости в небольших городах).

Поправка на этаж расположения квартиры.

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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. 50.

Таблица 50.

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. 53.

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

Поправка на общую площадь квартиры (фактор масштаба).

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

Анализ открытых источников позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на площадь объектов жилой недвижимости (квартир). Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год, и приведены в табл. 51.

Таблица 51.

**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.

Таким образом, при проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (K - 1) * 100\%,$$

где:

K - коэффициент матрицы, представленной в табл. 51.

Результаты расчета поправки на различие площадей объекта для оцениваемых квартир с условным номером 65 площадью 61,45 кв. м; с условными номерами 82, 83, 113 площадью 66,25 кв. м и объектов-аналогов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета поправки на различие площадей объектов

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект- аналог 1	Объект- аналог 2	Объект- аналог 3	Объект- аналог 4	Объект- аналог 5
Общая площадь, кв. м	61,45	36,00	35,63	35,14	37,44	37,07
Поправка на площадь объекта, %		-8,0	-8,0	-8,0	-8,0	-8,0
Общая площадь, кв. м	66,25	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89
Поправка на площадь объекта, %		-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0

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

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 53.

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	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89
Цена, руб.	2 623 182,00	2 623 182,00	2 668 579,00	2 623 182,00	2 563 292,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 800,00	43 800,00	43 300,00	43 800,00	42 800,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 544,00	38 544,00	38 104,00	38 544,00	37 664,00
Поправка на этаж расположения, %	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 846,00	35 846,00	35 437,00	35 846,00	35 028,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 846,00	35 846,00	35 437,00	35 846,00	35 028,00
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 2					
Площадь, кв. м	36,00	35,63	35,14	37,44	37,07
Цена, руб.	1 670 000,00	1 650 000,00	1 670 000,00	1 670 000,00	1 650 000,00
Удельная цена, руб./кв.м.	46 389,00	46 309,00	47 524,00	44 605,00	44 510,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 822,00	40 752,00	41 821,00	39 252,00	39 169,00
Поправка на этаж расположения, %	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 964,00	37 899,00	38 894,00	36 504,00	36 427,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 964,00	37 899,00	38 894,00	36 504,00	36 427,00
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 3					
Площадь, кв. м	36,00	35,63	35,14	37,44	37,07
Цена, руб.	1 670 000,00	1 650 000,00	1 670 000,00	1 670 000,00	1 650 000,00
Удельная цена, руб./кв.м.	46 389,00	46 309,00	47 524,00	44 605,00	44 510,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 822,00	40 752,00	41 821,00	39 252,00	39 169,00
Поправка на этаж расположения, %	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 964,00	37 899,00	38 894,00	36 504,00	36 427,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 964,00	37 899,00	38 894,00	36 504,00	36 427,00
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 4					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89
Цена, руб.	2 623 182,00	2 623 182,00	2 668 579,00	2 623 182,00	2 563 292,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 800,00	43 800,00	43 300,00	43 800,00	42 800,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 544,00	38 544,00	38 104,00	38 544,00	37 664,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 544,00	38 544,00	38 104,00	38 544,00	37 664,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 544,00	38 544,00	38 104,00	38 544,00	37 664,00
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 5					
Площадь, кв. м	36,00	35,63	35,14	37,44	37,07
Цена, руб.	1 670 000,00	1 650 000,00	1 670 000,00	1 670 000,00	1 650 000,00
Удельная цена, руб./кв.м.	46 389,00	46 309,00	47 524,00	44 605,00	44 510,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 822,00	40 752,00	41 821,00	39 252,00	39 169,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 822,00	40 752,00	41 821,00	39 252,00	39 169,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 822,00	40 752,00	41 821,00	39 252,00	39 169,00
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 6					
Площадь, кв. м	36,00	35,63	35,14	37,44	37,07
Цена, руб.	1 670 000,00	1 650 000,00	1 670 000,00	1 670 000,00	1 650 000,00
Удельная цена, руб./кв.м.	46 389,00	46 309,00	47 524,00	44 605,00	44 510,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 822,00	40 752,00	41 821,00	39 252,00	39 169,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 822,00	40 752,00	41 821,00	39 252,00	39 169,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 822,00	40 752,00	41 821,00	39 252,00	39 169,00
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 7					
Площадь, кв. м	36,00	35,63	35,14	37,44	37,07
Цена, руб.	1 670 000,00	1 650 000,00	1 670 000,00	1 670 000,00	1 650 000,00
Удельная цена, руб./кв.м.	46 389,00	46 309,00	47 524,00	44 605,00	44 510,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 822,00	40 752,00	41 821,00	39 252,00	39 169,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 822,00	40 752,00	41 821,00	39 252,00	39 169,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 822,00	40 752,00	41 821,00	39 252,00	39 169,00
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 8					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89
Цена, руб.	2 623 182,00	2 623 182,00	2 668 579,00	2 623 182,00	2 563 292,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 800,00	43 800,00	43 300,00	43 800,00	42 800,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 544,00	38 544,00	38 104,00	38 544,00	37 664,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 822,00	40 752,00	41 821,00	39 252,00	39 169,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 822,00	40 752,00	41 821,00	39 252,00	39 169,00
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 249					
Площадь, кв. м	36,00	35,63	35,14	37,44	37,07
Цена, руб.	1 670 000,00	1 650 000,00	1 670 000,00	1 670 000,00	1 650 000,00
Удельная цена, руб./кв.м.	46 389,00	46 309,00	47 524,00	44 605,00	44 510,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 822,00	40 752,00	41 821,00	39 252,00	39 169,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 822,00	40 752,00	41 821,00	39 252,00	39 169,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 822,00	40 752,00	41 821,00	39 252,00	39 169,00
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 250					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	61,63	59,89	59,89
Цена, руб.	2 623 182,00	2 623 182,00	2 668 579,00	2 623 182,00	2 563 292,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 800,00	43 800,00	43 300,00	43 800,00	42 800,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 544,00	38 544,00	38 104,00	38 544,00	37 664,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 544,00	38 544,00	38 104,00	38 544,00	37 664,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 544,00	38 544,00	38 104,00	38 544,00	37 664,00

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. 54.

Таблица 54.

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.	43 800	43 800	43 300	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 846	35 846	35 437	35 846	35 028
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 954	7 954	7 863	7 954	7 772
Суммарное отклонение, руб./кв. м	39 497				
Веса, %	19,9654	19,9654	20,0230	19,9654	20,0806
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 2					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 389	46 309	47 524	44 605	44 510
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 964	37 899	38 894	36 504	36 427
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 425	8 410	8 630	8 101	8 083
Суммарное отклонение, руб./кв. м	41 649				
Веса, %	19,9429	19,9519	19,8198	20,1373	20,1481
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	37 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 3					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 389	46 309	47 524	44 605	44 510
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 964	37 899	38 894	36 504	36 427

183

184

185

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	8 425	8 410	8 630	8 101	8 083
Суммарное отклонение, руб./кв. м	41 649				
Веса, %	19,9429	19,9519	19,8198	20,1373	20,1481
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	37 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 37					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 800	43 800	43 300	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 846	35 846	35 437	35 846	35 028
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 954	7 954	7 863	7 954	7 772
Суммарное отклонение, руб./кв. м	39 497				
Веса, %	19,9654	19,9654	20,0230	19,9654	20,0806
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 38					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 389	46 309	47 524	44 605	44 510
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 822	40 752	41 821	39 252	39 169
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 567	5 557	5 703	5 353	5 341
Суммарное отклонение, руб./кв. м	27 521				
Веса, %	19,9430	19,9520	19,8194	20,1373	20,1483
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 39					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 389	46 309	47 524	44 605	44 510
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 822	40 752	41 821	39 252	39 169
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 567	5 557	5 703	5 353	5 341
Суммарное отклонение, руб./кв. м	27 521				
Веса, %	19,9430	19,9520	19,8194	20,1373	20,1483
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 40					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 800	43 800	43 300	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 544	38 544	38 104	38 544	37 664
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 256	5 256	5 196	5 256	5 136
Суммарное отклонение, руб./кв. м	26 100				
Веса, %	19,9655	19,9655	20,0230	19,9655	20,0805
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 41					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 389	46 309	47 524	44 605	44 510
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 822	40 752	41 821	39 252	39 169
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 567	5 557	5 703	5 353	5 341
Суммарное отклонение, руб./кв. м	27 521				
Веса, %	19,9430	19,9520	19,8194	20,1373	20,1483
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 42					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 389	46 309	47 524	44 605	44 510
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 822	40 752	41 821	39 252	39 169
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 567	5 557	5 703	5 353	5 341
Суммарное отклонение, руб./кв. м	27 521				
Веса, %	19,9430	19,9520	19,8194	20,1373	20,1483
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 43					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 800	43 800	43 300	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 544	38 544	38 104	38 544	37 664
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 256	5 256	5 196	5 256	5 136
Суммарное отклонение, руб./кв. м	26 100				
Веса, %	19,9655	19,9655	20,0230	19,9655	20,0805
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 44					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 389	46 309	47 524	44 605	44 510
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 822	40 752	41 821	39 252	39 169
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 567	5 557	5 703	5 353	5 341
Суммарное отклонение, руб./кв. м	27 521				
Веса, %	19,9430	19,9520	19,8194	20,1373	20,1483
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 45					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 389	46 309	47 524	44 605	44 510
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 822	40 752	41 821	39 252	39 169
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 567	5 557	5 703	5 353	5 341
Суммарное отклонение, руб./кв. м	27 521				
Веса, %	19,9430	19,9520	19,8194	20,1373	20,1483
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 46					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 800	43 800	43 300	43 800	42 800
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 544	38 544	38 104	38 544	37 664
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 256	5 256	5 196	5 256	5 136
Суммарное отклонение, руб./кв. м	26 100				
Веса, %	19,9655	19,9655	20,0230	19,9655	20,0805
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 300				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 47					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 389	46 309	47 524	44 605	44 510
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 822	40 752	41 821	39 252	39 169

187

188

189

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

190

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. 55.

Таблица 55.

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	35 600	1 875 764
2	ЗД (1)	2	1	1	32,20	37 500	1 207 500
3	ЗД (1)	3	1	1	32,17	37 500	1 206 375
4	ЗД (1)	4	2	2	52,69	38 300	2 018 027
5	ЗД (1)	5	2	1	32,20	40 400	1 300 880
6	ЗД (1)	6	2	1	32,17	40 400	1 299 668
7	ЗД (1)	7	2	1	36,72	40 400	1 483 488
8	ЗД (1)	8	3	2	52,69	38 300	2 018 027
9	ЗД (1)	9	3	1	32,20	40 400	1 300 880
10	ЗД (1)	10	3	1	32,17	40 400	1 299 668
11	ЗД (1)	11	3	1	36,72	40 400	1 483 488
12	ЗД (1)	12	4	2	52,69	38 300	2 018 027
13	ЗД (1)	13	4	1	32,20	40 400	1 300 880
14	ЗД (1)	14	4	1	32,17	40 400	1 299 668
15	ЗД (1)	15	4	1	36,72	40 400	1 483 488
16	ЗД (1)	16	5	2	52,69	38 300	2 018 027
17	ЗД (1)	17	5	1	32,20	40 400	1 300 880
18	ЗД (1)	18	5	1	32,17	40 400	1 299 668
19	ЗД (1)	19	5	1	36,72	40 400	1 483 488
20	ЗД (1)	20	6	2	52,69	38 300	2 018 027
21	ЗД (1)	21	6	1	32,20	40 400	1 300 880
22	ЗД (1)	22	6	1	32,17	40 400	1 299 668
23	ЗД (1)	23	6	1	36,72	40 400	1 483 488
24	ЗД (1)	24	7	2	52,69	38 300	2 018 027
25	ЗД (1)	25	7	1	32,20	40 400	1 300 880
26	ЗД (1)	26	7	1	32,17	40 400	1 299 668
27	ЗД (1)	27	7	1	36,72	40 400	1 483 488
28	ЗД (1)	28	8	2	52,69	38 300	2 018 027
29	ЗД (1)	29	8	1	32,20	40 400	1 300 880
30	ЗД (1)	30	8	1	32,17	40 400	1 299 668
31	ЗД (1)	31	8	1	36,72	40 400	1 483 488
32	ЗД (1)	32	9	2	52,69	36 000	1 896 840
33	ЗД (1)	33	9	1	32,20	37 900	1 220 380

№ 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.
34	3Д (1)	34	9	1	32,17	37 900	1 219 243
35	3Д (1)	35	9	1	36,72	37 900	1 391 688
36	3Д (2)	36	1	1	44,15	37 500	1 655 625
37	3Д (2)	37	1	2	58,16	35 600	2 070 496
38	3Д (2)	38	2	1	41,08	40 400	1 659 632
39	3Д (2)	39	2	1	44,15	40 400	1 783 660
40	3Д (2)	40	2	2	58,16	38 300	2 227 528
41	3Д (2)	41	3	1	41,08	40 400	1 659 632
42	3Д (2)	42	3	1	44,15	40 400	1 783 660
43	3Д (2)	43	3	2	58,16	38 300	2 227 528
44	3Д (2)	44	4	1	41,08	40 400	1 659 632
45	3Д (2)	45	4	1	44,15	40 400	1 783 660
46	3Д (2)	46	4	2	58,16	38 300	2 227 528
47	3Д (2)	47	5	1	41,08	40 400	1 659 632
48	3Д (2)	48	5	1	44,15	40 400	1 783 660
49	3Д (2)	49	5	2	58,16	38 300	2 227 528
50	3Д (2)	50	6	1	41,08	40 400	1 659 632
51	3Д (2)	51	6	1	44,15	40 400	1 783 660
52	3Д (2)	52	6	2	58,16	38 300	2 227 528
53	3Д (2)	53	7	1	41,08	40 400	1 659 632
54	3Д (2)	54	7	1	44,15	40 400	1 783 660
55	3Д (2)	55	7	2	58,16	38 300	2 227 528
56	3Д (2)	56	8	1	41,08	40 400	1 659 632
57	3Д (2)	57	8	1	44,15	40 400	1 783 660
58	3Д (2)	58	8	2	58,16	38 300	2 227 528
59	3Д (2)	59	9	1	41,08	37 900	1 556 932
60	3Д (2)	60	9	1	44,15	37 900	1 673 285
61	3Д (2)	61	9	2	58,16	36 000	2 093 760
62	3Г (3)	62	1	2	59,89	35 600	2 132 084
63	3Г (3)	63	1	1	35,14	37 500	1 317 750
64	3Г (3)	65	1	1	61,45	34 500	2 120 025
65	3Г (3)	67	1	2	59,89	35 600	2 132 084
66	3Г (3)	80	4	2	59,89	38 300	2 293 787
67	3Г (3)	81	4	1	35,14	40 400	1 419 656
68	3Г (3)	82	4	2	66,25	36 000	2 385 000
69	3Г (3)	83	4	2	66,25	36 000	2 385 000
70	3Г (3)	84	4	1	35,14	40 400	1 419 656
71	3Г (3)	110	9	2	59,89	36 000	2 156 040
72	3Г (3)	111	9	1	35,14	37 900	1 331 806
73	3Г (3)	113	9	2	66,25	33 800	2 239 250
74	3Г (3)	114	9	1	35,14	37 900	1 331 806
75	3Г (3)	115	9	2	59,89	36 000	2 156 040
76	3А (6)	206	1	2	58,16	35 600	2 070 496
77	3А (6)	207	1	1	44,15	37 500	1 655 625
78	3А (6)	217	5	2	58,16	38 300	2 227 528

№ 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.
79	3А (6)	218	5	1	44,15	40 400	1 783 660
80	3А (6)	219	5	1	41,08	40 400	1 659 632
81	3А (6)	220	6	2	58,16	38 300	2 227 528
82	3А (6)	224	7	1	44,15	40 400	1 783 660
83	3А (6)	230	9	1	44,15	37 900	1 673 285
84	3А (7)	232	1	1	32,17	37 500	1 206 375
85	3А (7)	233	1	1	32,20	37 500	1 207 500
86	3А (7)	234	1	2	52,69	35 600	1 875 764
87	3А (7)	247	5	1	36,72	40 400	1 483 488
88	3А (7)	248	5	1	32,17	40 400	1 299 668
89	3А (7)	249	5	1	32,20	40 400	1 300 880
90	3А (7)	250	5	2	52,69	38 300	2 018 027
Итого:							153 771 169

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. 56.

Таблица 56.

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	1 875 764
2	ЗД (1)	2	1	1	28,05	32,20	1 207 500
3	ЗД (1)	3	1	1	28,02	32,17	1 206 375
4	ЗД (1)	4	2	2	50,31	52,69	2 018 027
5	ЗД (1)	5	2	1	28,05	32,20	1 300 880
6	ЗД (1)	6	2	1	28,02	32,17	1 299 668
7	ЗД (1)	7	2	1	34,32	36,72	1 483 488

№ 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.
8	3Д (1)	8	3	2	50,31	52,69	2 018 027
9	3Д (1)	9	3	1	28,05	32,20	1 300 880
10	3Д (1)	10	3	1	28,02	32,17	1 299 668
11	3Д (1)	11	3	1	34,32	36,72	1 483 488
12	3Д (1)	12	4	2	50,31	52,69	2 018 027
13	3Д (1)	13	4	1	28,05	32,20	1 300 880
14	3Д (1)	14	4	1	28,02	32,17	1 299 668
15	3Д (1)	15	4	1	34,32	36,72	1 483 488
16	3Д (1)	16	5	2	50,31	52,69	2 018 027
17	3Д (1)	17	5	1	28,05	32,20	1 300 880
18	3Д (1)	18	5	1	28,02	32,17	1 299 668
19	3Д (1)	19	5	1	34,32	36,72	1 483 488
20	3Д (1)	20	6	2	50,31	52,69	2 018 027
21	3Д (1)	21	6	1	28,05	32,20	1 300 880
22	3Д (1)	22	6	1	28,02	32,17	1 299 668
23	3Д (1)	23	6	1	34,32	36,72	1 483 488
24	3Д (1)	24	7	2	50,31	52,69	2 018 027
25	3Д (1)	25	7	1	28,05	32,20	1 300 880
26	3Д (1)	26	7	1	28,02	32,17	1 299 668
27	3Д (1)	27	7	1	34,32	36,72	1 483 488
28	3Д (1)	28	8	2	50,31	52,69	2 018 027
29	3Д (1)	29	8	1	28,05	32,20	1 300 880
30	3Д (1)	30	8	1	28,02	32,17	1 299 668
31	3Д (1)	31	8	1	34,32	36,72	1 483 488
32	3Д (1)	32	9	2	50,31	52,69	1 896 840
33	3Д (1)	33	9	1	28,05	32,20	1 220 380
34	3Д (1)	34	9	1	28,02	32,17	1 219 243
35	3Д (1)	35	9	1	34,32	36,72	1 391 688
36	3Д (2)	36	1	1	41,66	44,15	1 655 625
37	3Д (2)	37	1	2	55,78	58,16	2 070 496
38	3Д (2)	38	2	1	38,68	41,08	1 659 632
39	3Д (2)	39	2	1	41,66	44,15	1 783 660
40	3Д (2)	40	2	2	55,78	58,16	2 227 528
41	3Д (2)	41	3	1	38,68	41,08	1 659 632
42	3Д (2)	42	3	1	41,66	44,15	1 783 660
43	3Д (2)	43	3	2	55,78	58,16	2 227 528
44	3Д (2)	44	4	1	38,68	41,08	1 659 632
45	3Д (2)	45	4	1	41,66	44,15	1 783 660
46	3Д (2)	46	4	2	55,78	58,16	2 227 528
47	3Д (2)	47	5	1	38,68	41,08	1 659 632
48	3Д (2)	48	5	1	41,66	44,15	1 783 660
49	3Д (2)	49	5	2	55,78	58,16	2 227 528
50	3Д (2)	50	6	1	38,68	41,08	1 659 632
51	3Д (2)	51	6	1	41,66	44,15	1 783 660
52	3Д (2)	52	6	2	55,78	58,16	2 227 528
53	3Д (2)	53	7	1	38,68	41,08	1 659 632
54	3Д (2)	54	7	1	41,66	44,15	1 783 660
55	3Д (2)	55	7	2	55,78	58,16	2 227 528
56	3Д (2)	56	8	1	38,68	41,08	1 659 632
57	3Д (2)	57	8	1	41,66	44,15	1 783 660
58	3Д (2)	58	8	2	55,78	58,16	2 227 528
59	3Д (2)	59	9	1	38,68	41,08	1 556 932
60	3Д (2)	60	9	1	41,66	44,15	1 673 285

№ 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.
61	3Д (2)	61	9	2	55,78	58,16	2 093 760
62	3Г (3)	62	1	2	55,73	59,89	2 132 084
63	3Г (3)	63	1	1	31,74	35,14	1 317 750
64	3Г (3)	65	1	1	61,45	61,45	2 120 025
65	3Г (3)	67	1	2	55,73	59,89	2 132 084
66	3Г (3)	80	4	2	55,73	59,89	2 293 787
67	3Г (3)	81	4	1	31,74	35,14	1 419 656
68	3Г (3)	82	4	2	62,91	66,25	2 385 000
69	3Г (3)	83	4	2	62,91	66,25	2 385 000
70	3Г (3)	84	4	1	31,74	35,14	1 419 656
71	3Г (3)	110	9	2	55,73	59,89	2 156 040
72	3Г (3)	111	9	1	31,74	35,14	1 331 806
73	3Г (3)	113	9	2	62,91	66,25	2 239 250
74	3Г (3)	114	9	1	31,74	35,14	1 331 806
75	3Г (3)	115	9	2	55,73	59,89	2 156 040
76	3А (6)	206	1	2	55,78	58,16	2 070 496
77	3А (6)	207	1	1	41,66	44,15	1 655 625
78	3А (6)	217	5	2	55,78	58,16	2 227 528
79	3А (6)	218	5	1	41,66	44,15	1 783 660
80	3А (6)	219	5	1	38,68	41,08	1 659 632
81	3А (6)	220	6	2	55,78	58,16	2 227 528
82	3А (6)	224	7	1	41,66	44,15	1 783 660
83	3А (6)	230	9	1	41,66	44,15	1 673 285
84	3А (7)	232	1	1	28,02	32,17	1 206 375
85	3А (7)	233	1	1	28,05	32,20	1 207 500
86	3А (7)	234	1	2	50,31	52,69	1 875 764
87	3А (7)	247	5	1	34,32	36,72	1 483 488
88	3А (7)	248	5	1	28,02	32,17	1 299 668
89	3А (7)	249	5	1	28,05	32,20	1 300 880
90	3А (7)	250	5	2	50,31	52,69	2 018 027

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:

153 771 169

(Сто пятьдесят три миллиона семьсот семьдесят одна тысяча сто шестьдесят девять) 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	1 875 764
2	ЗД (1)	2	1	1	19,24	28,05	1 207 500
3	ЗД (1)	3	1	1	20,02	28,02	1 206 375
4	ЗД (1)	4	2	2	28,67	50,31	2 018 027
5	ЗД (1)	5	2	1	19,24	28,05	1 300 880
6	ЗД (1)	6	2	1	20,02	28,02	1 299 668
7	ЗД (1)	7	2	1	14,92	34,32	1 483 488
8	ЗД (1)	8	3	2	28,67	50,31	2 018 027
9	ЗД (1)	9	3	1	19,24	28,05	1 300 880
10	ЗД (1)	10	3	1	20,02	28,02	1 299 668
11	ЗД (1)	11	3	1	14,92	34,32	1 483 488
12	ЗД (1)	12	4	2	28,67	50,31	2 018 027
13	ЗД (1)	13	4	1	19,24	28,05	1 300 880
14	ЗД (1)	14	4	1	20,02	28,02	1 299 668
15	ЗД (1)	15	4	1	14,92	34,32	1 483 488
16	ЗД (1)	16	5	2	28,67	50,31	2 018 027
17	ЗД (1)	17	5	1	19,24	28,05	1 300 880
18	ЗД (1)	18	5	1	20,02	28,02	1 299 668
19	ЗД (1)	19	5	1	14,92	34,32	1 483 488
20	ЗД (1)	20	6	2	28,67	50,31	2 018 027
21	ЗД (1)	21	6	1	19,24	28,05	1 300 880
22	ЗД (1)	22	6	1	20,02	28,02	1 299 668
23	ЗД (1)	23	6	1	14,92	34,32	1 483 488
24	ЗД (1)	24	7	2	28,67	50,31	2 018 027
25	ЗД (1)	25	7	1	19,24	28,05	1 300 880
26	ЗД (1)	26	7	1	20,02	28,02	1 299 668
27	ЗД (1)	27	7	1	14,92	34,32	1 483 488
28	ЗД (1)	28	8	2	28,67	50,31	2 018 027
29	ЗД (1)	29	8	1	19,24	28,05	1 300 880
30	ЗД (1)	30	8	1	20,02	28,02	1 299 668
31	ЗД (1)	31	8	1	14,92	34,32	1 483 488
32	ЗД (1)	32	9	2	28,67	50,31	1 896 840
33	ЗД (1)	33	9	1	19,24	28,05	1 220 380
34	ЗД (1)	34	9	1	20,02	28,02	1 219 243
35	ЗД (1)	35	9	1	14,92	34,32	1 391 688
36	ЗД (2)	36	1	1	22,71	41,66	1 655 625
37	ЗД (2)	37	1	2	30,18	55,78	2 070 496
38	ЗД (2)	38	2	1	18,09	38,68	1 659 632
39	ЗД (2)	39	2	1	22,71	41,66	1 783 660
40	ЗД (2)	40	2	2	30,18	55,78	2 227 528
41	ЗД (2)	41	3	1	18,09	38,68	1 659 632
42	ЗД (2)	42	3	1	22,71	41,66	1 783 660
43	ЗД (2)	43	3	2	30,18	55,78	2 227 528
44	ЗД (2)	44	4	1	18,09	38,68	1 659 632

№ 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.
45	3Д (2)	45	4	1	22,71	41,66	1 783 660
46	3Д (2)	46	4	2	30,18	55,78	2 227 528
47	3Д (2)	47	5	1	18,09	38,68	1 659 632
48	3Д (2)	48	5	1	22,71	41,66	1 783 660
49	3Д (2)	49	5	2	30,18	55,78	2 227 528
50	3Д (2)	50	6	1	18,09	38,68	1 659 632
51	3Д (2)	51	6	1	22,71	41,66	1 783 660
52	3Д (2)	52	6	2	30,18	55,78	2 227 528
53	3Д (2)	53	7	1	18,09	38,68	1 659 632
54	3Д (2)	54	7	1	22,71	41,66	1 783 660
55	3Д (2)	55	7	2	30,18	55,78	2 227 528
56	3Д (2)	56	8	1	18,09	38,68	1 659 632
57	3Д (2)	57	8	1	22,71	41,66	1 783 660
58	3Д (2)	58	8	2	30,18	55,78	2 227 528
59	3Д (2)	59	9	1	18,09	38,68	1 556 932
60	3Д (2)	60	9	1	22,71	41,66	1 673 285
61	3Д (2)	61	9	2	30,18	55,78	2 093 760
62	3Г (3)	62	1	2	29,69	55,73	2 132 084
63	3Г (3)	63	1	1	14,78	31,74	1 317 750
64	3Г (3)	65	1	1	25,35	61,45	2 120 025
65	3Г (3)	67	1	2	29,69	55,73	2 132 084
66	3Г (3)	80	4	2	29,69	55,73	2 293 787
67	3Г (3)	81	4	1	14,78	31,74	1 419 656
68	3Г (3)	82	4	2	33,31	62,91	2 385 000
69	3Г (3)	83	4	2	33,31	62,91	2 385 000
70	3Г (3)	84	4	1	14,78	31,74	1 419 656
71	3Г (3)	110	9	2	29,69	55,73	2 156 040
72	3Г (3)	111	9	1	14,78	31,74	1 331 806
73	3Г (3)	113	9	2	33,31	62,91	2 239 250
74	3Г (3)	114	9	1	14,78	31,74	1 331 806
75	3Г (3)	115	9	2	29,69	55,73	2 156 040
76	3А (6)	206	1	2	30,18	55,78	2 070 496
77	3А (6)	207	1	1	22,71	41,66	1 655 625
78	3А (6)	217	5	2	30,18	55,78	2 227 528
79	3А (6)	218	5	1	22,71	41,66	1 783 660
80	3А (6)	219	5	1	18,09	38,68	1 659 632
81	3А (6)	220	6	2	30,18	55,78	2 227 528
82	3А (6)	224	7	1	22,71	41,66	1 783 660
83	3А (6)	230	9	1	22,71	41,66	1 673 285
84	3А (7)	232	1	1	20,02	28,02	1 206 375
85	3А (7)	233	1	1	19,24	28,05	1 207 500
86	3А (7)	234	1	2	28,67	50,31	1 875 764
87	3А (7)	247	5	1	14,92	34,32	1 483 488
88	3А (7)	248	5	1	20,02	28,02	1 299 668
89	3А (7)	249	5	1	19,24	28,05	1 300 880
90	3А (7)	250	5	2	28,67	50,31	2 018 027

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


 Е.А. Зверева

Генеральный директор



 Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

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

2. Справочная литература

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21, 2017 г., под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией 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 Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Однокомнатные квартиры1. https://vk.com/zvezdny_nyagan

Телефон или email:

Пароль:

Войти

Регистрация

Забыли пароль?

8
городов присутствия
в Ханты-Мансийском
автономном округе

СЕМЬЯ - САМОЕ ГЛАВНОЕ

НАДЕЖНЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК
АКТУАЛЬНЫЕ ТЕХНОЛО-
ГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ
ПЛАНИРОВКИ
УДОБНАЯ ЛОГИСТИКА
И ИНФРАСТРУКТУРА

ЖК «Звездный» Нягань
Квартиры в самом центре города

Информация

Есть вопросы? Звоните нам по телефону:
+7 (34672) 25-7-25 Мы рады помочь!

Жилый комплекс «Звездный» находится в центре Няганы. Прямо у дома расположена центральная площадь и городской парк. В шаговой доступности ТРЦ «Оазис Радар», окружная поликлиника и библиотека.

<http://zafim.ru/Nyagan/object/zvezdny/>

Подписчики 67

Дмитрий, Екатерина, Ирина, Анастасия, Алена, Надежда

Сociety 2

ООО «Свердловские Строительные Технологии»

Товары 16

ЖК «Звездный» Нягань
Квартиры

ЖК «Звездный»
Однокомнатная квартира
(секция В)

1 650 000 руб.

100 просмотров, 1 отзыв

Написать продавцу

Общая площадь 31,42 м²
Жилая площадь 15,58 м²
Лоджия 4,21 м²

2.

Телефон или email

Пароль

Войти

Регистрация

Забыли пароль?

8
городов присутствия
в Ханты-Мансийском автономном округе

СЕМЬЯ - САМОЕ ГЛАВНОЕ

НАДЕЖНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
АКТУАЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ПЛАНИРОВКИ
УДОБНАЯ ЛОГИСТИКА И ИНФРАСТРУКТУРА

ЖК «Звездный» Нягань
Квартиры в самом центре города

Информация

Есть вопросы? Звоните нам по телефону: +7 (34672) 25-7-25 Мы рады помочь!

Жилый комплекс «Звездный» находится в центре Няганы. Прямо у дома расположена центральная площадь и городской парк. В шаговой доступности ТРЦ «Оазис Радар», окружная поликлиника и библиотека.

<http://zabtim.ru/nyagan/object/zvezdny/>

Подписчики: 67

Дмитрий, Екатерина, Ирина, Анастасия, Алёна, Надежда

Ссылки: 2

ООО «Свердловские Строительные Технологии»

Товары: 16

ЖК «Звездный» Нягань
Квартиры

**ЖК "Звездный".
Однокомнатная квартира
(секция В)**

1 670 000 руб.

46 просмотров

Написать продавцу

Общая площадь 31,79 м2
Жилая площадь 16,11 м2

3.

Телефон или email

Пароль

Войти

Регистрация

Забыли пароль?

8
городов присутствия
в Ханты-Мансийском автономном округе

СЕМЬЯ - САМОЕ ГЛАВНОЕ

НАДЕЖНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
АКТУАЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ПЛАНИРОВКИ
УДОБНАЯ ЛОГИСТИКА И ИНФРАСТРУКТУРА

ЖК «Звездный» Нягань
Квартиры в самом центре города

Информация

Есть вопросы? Звоните нам по телефону: +7 (34672) 25-7-25 Мы рады помочь!

Жилый комплекс «Звездный» находится в центре Няганы. Прямо у дома расположена центральная площадь и городской парк. В шаговой доступности ТРЦ «Оазис Рязань», окружная поликлиника и библиотека.

<http://zastroy.ru/nyagan/objects/zvezdny/>

Подписчики: 67

Дмитрий, Екатерина, Ирина, Анастасия, Алёна, Надежда

Ссылки: 2

ООО «Свердловские Строительные Технологии»

Товары: 16

Товары ЖК «Звездный»

ЖК «Звездный» Нягань
Квартиры

ЖК «Звездный».
Однокомнатная квартира (секция В)

1 650 000 руб.

100 процентов

Пополнить продажу

Общая площадь 31,42 м²
Жилая площадь 15,58 м²
Лоджия 5,65 м²

4.

Телефон или email

Пароль

Войти

Регистрация

Забыли пароль?

8

городское присутствие
в Ханты-Мансийском автономном округе

СЕМЬЯ - САМОЕ ГЛАВНОЕ

НАДЕЖНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
АКТУАЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ПЛАНИРОВКИ
УДОБНАЯ ЛОГИСТИКА И ИНФРАСТРУКТУРА

ЖК «Звездный» Нягань
Квартиры в самом центре города

Информация

Есть вопросы? Звоните нам по телефону: +7 (34672) 25-7-25 Мы рады помочь!

Жилый комплекс «Звездный» находится в центре Няганы. Прямо у дома расположена центральная площадь и городской парк. В шаговой доступности ТРЦ «Оазис Радан», окружная поликлиника и библиотека.

<http://zabtim.ru/nyagan/objects/zvezdnyy/>

Подписчики 67

Димка, Вадимов, Илья

Анна, Алена, Надежда

Ссылки 2

ООО «Свердловские Строительные Технологии»

Товары 16

ЖК «Звездный» Нягань
Квартиры

ЖК «Звездный»,
Однокомнатная квартира
(секция Б и Г)
1 670 000 руб.

79 прометра

Печатать программу

Общая площадь 31,74 м2
Жилая площадь 18,78 м2
Лоджия 3,4 м2

5.

Телефон или email

Пароль

Войти

Регистрация

Забыли пароль?

8

городское присутствие
в Ханты-Мансийском автономном округе

СЕМЬЯ - САМОЕ ГЛАВНОЕ

НАДЕЖНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
АКТУАЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ПЛАНИРОВКИ
УДОБНАЯ ЛОГИСТИКА И ИНФРАСТРУКТУРА

ЖК «Звездный» Нягань
Кварталы в самом центре города

Информация

Есть вопросы? Звоните нам по телефону: +7 (34672) 25-7-25 Мы рады помочь!

Жилый комплекс «Звездный» находится в центре Няганы. Прямо у дома расположена центральная площадь и городской парк. В шаговой доступности ТРЦ «Оазис Радуга», окружная поликлиника и библиотека.

<http://zabim.ru/nyagan/objects/zvezdny/>

Подписчики 67

Димка, Вадимов, Ирина, Анастасия, Алёна, Надежда

Ссылки 2

ООО «Свердловские Строительные Технологии»

Товары 16

ЖК «Звездный» Нягань
Кварталы

ЖК «Звездный».
Однокомнатная квартира (секция В)

1 670 000 руб.

71 процентов

Написать продавцу

Общая площадь 31,79 м2
Жилая площадь 16,11 м2
Лоджия 3,65 м2

6.

Телефон или email

Пароль

Войти

Регистрация

Забыли пароль?

8

городское присутствие
в Ханты-Мансийском автономном округе

СЕМЬЯ - САМОЕ ГЛАВНОЕ

НАДЕЖНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
АКТУАЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ПЛАНИРОВКИ
УДОБНАЯ ЛОГИСТИКА И ИНФРАСТРУКТУРА

ЖК «Звездный» Нягань
Квартиры в самом центре города

Информация

Есть вопросы? Звоните нам по телефону:
+7 (34672) 25-7-25 Мы рады помочь!

Жилый комплекс «Звездный» находится в центре Няганы. Прямо у дома расположена центральная площадь и городской парк. В шаговой доступности ТРЦ «Оазис Радан», окружная поликлиника и библиотека.

<http://zabim.ru/nyagan/objects/zvezdnyy/>

Подписчики 57

Димка, Вадимов, Илья, Ана, Алена, Надежда

Ссылки 2

ООО «Свердловские Строительные Технологии»

Товары 16

ЖК «Звездный» Нягань
Квартиры

**ЖК "Звездный".
Однокомнатная квартира
(секция В)**

2 560 000 руб.

24 часа охраны

Начислите проценты

Общая площадь 48,89 м²
Жилая площадь 36,40 м²
Лоджия 3,04 м²

7.

Телефон или email

Пароль

Войти

Регистрация

Забыли пароль?

8

городское присутствие
в Ханты-Мансийском
автономном округе

СЕМЬЯ - САМОЕ ГЛАВНОЕ

НАДЕЖНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
АКТУАЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ПЛАНИРОВКИ
УДОБНАЯ ЛОГИСТИКА И ИНФРАСТРУКТУРА

ЖК «Звездный» Нягань
Кварталы в самом центре города

Информация

Есть вопросы? Звоните нам по телефону:
+7 (34672) 25-7-25 Мы рады помочь!

Жилый комплекс «Звездный» находится в центре Няганы. Прямо у дома расположена центральная площадь и городской парк. В шаговой доступности ТРЦ «Оазис Радга», окружная поликлиника и библиотека.

<http://zastroy.ru/nyagan/objects/zvezdny/>

Подписчики 67

Дмитрий, Екатерина, Ирина, Анастасия, Алёна, Надежда

Ссылки 2

ООО «Свердловские Строительные Технологии»

Товары 16

ЖК «Звездный» Нягань
Кварталы

**ЖК "Звездный".
Однокомнатная квартира
(секция В)**

1 670 000 руб.

40 процентов

Написать продавцу

Общая площадь 31,79 м²
Жилая площадь 16,11 м²
Кухня 4,21 м²

<http://ssthm.ru/nyagan/objects/zvezdnyy/>

[illegible]

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

**Дополнительное соглашение № 1
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ ИГ- 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», и в лице Генерального директора **Мовсисяна Вачагана Вачагановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора **Жуйкова Алексея Евгеньевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **Стороны**, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «**Соглашение**») к договору № ИГ-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.

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

перулад Энергетиков, д.1

р/с 40702810167460084196 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ,

г.Ханты-Мансийск,

к/с 301018108000000006651, 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, корпус 2,

р/с 40701810100000157907 БАНК ГПБ (АО) г.Москва,

к/с 301018102000000000823, БИК 044525823, ИНН 7708227080, КПП 775001001

М.п.  /А.Е. Жуйков/





[illegible]

[illegible]

11 июля 2016
Дополнительное соглашение № 2
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ ИГ-280214-ТЮ от «28» февраля 2014г.

г. Нягань

«11» ноября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Микроайрон 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 «Микроайрон 3», в лице Генерального директора **Момсина Вачагана Вачагановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом именуемое «Территория Югра», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора **Жукова Андрея Евгеньевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны,
совместно именуемые в тексте настоящего Соглашения № 2 (далее и далее по тексту – «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее и далее по тексту – «Соглашение») к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ИГ-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: «Принимаемые в Договоре термины и определения имеют следующие значения: **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-Рх 86306000-112-2016, № 86-Рх 86306000-113-2016, № 86-Рх 86306000-114-2016, № 86-Рх 86306000-115-2016, № 86-Рх 86306000-116-2016 выданы Администрацией муниципального образования город Нягань Ханты-Мансийского автономного округа – Югры 01.09.2016г;

- оформленным в соответствии с законодательством Российской Федерации правом аренды Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома –

– договором № 242 аренды земельного участка от 01.06.2007 г., зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости № 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 Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, о чем сделана запись регистрации № 86-86/11/023/2010-190;

– Дополнительного соглашения № 188 к договору № 242 от 01.06.2007 года аренды земельного участка от 03.12.2012 г., зарегистрированного 28.01.2013 г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, о чем сделана запись регистрации № 86-86/11/001/2013-140;

Дополнительного соглашения № 25 к договору от 01.06.2007 года № 242 аренды земельного участка от 27 февраля 2015 года, зарегистрированного 07.05.2015г в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, о чем сделана запись регистрации № 86-86/11/022/2015-3451;

- положительным заключением государственной 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 оформления Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями Закона»

1.3. Пункт 4.1. изложить в следующей редакции: «Стоимость Объекта долевого строительства по Договору определяется исходя из фактической 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 стоимость за все Объекты долевого строительства составляет 155 359 605 (Сто пятьдесят пять миллионов триста пятьдесят девять тысяч шестьсот пять) рублей 00 копеек – ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства».

2. Настоящим Соглашением Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства перечислил Застройщику денежные средства в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства в размере 155 149 820 (Сто пятьдесят пять миллионов сто сорок девять тысяч двести) 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 принять урегулированному силу Присоединение № 1 («Перечень Объектов долевого строительства») и Приложение № 3 («Распределение 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, утративают силу для Сторон со дня вступления в силу настоящего Соглашения и применяются в редакции, предусмотренной Соглашением.

5. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, служит в силу со дня его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – органы Росрегистрации) и действует в течение срока действия Договора.

6. Стороны обязуются осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Договора в органах государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. Настоящее Соглашение составляется в 3-х (Трех) экземплярах, включая все приложения к нему, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

8. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Микроайрон 3»

Место нахождения: 1628007, Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.11.

ОГРН 1128601001517, ИНН 8601044614, КПП 860101001, р/с 40702810167460084196 в

Заданье-Сибирском банке Сбербанка РФ г. Тюмень, и/с 30101810800000000651, БИК 047102651

Участник долевого строительства:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗАО «Полномочия «Территория Югра»

Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Щербовская, д.10, корп.2,

р/с 40701810100000157907 БАНК ПТБ (АО) г. Москва,

и/с 301018102000000000333, БИК 044521333, ИНН 7706227080, КПП 775001001

9. Подписи Сторон:

Застройщик:  **Жуков Андрей Евгеньевич**
Участник долевого строительства:  **Момсин Вачаган Вачаганович**

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 2 от 01.10 ноября 2016 г.
к договору № НГ-280214-ТЮ участия в долевом
строительстве многоквартирного дома от 28.02.2014г.

Перечень Объектов долевого строительства.

№ п/п	№ серии (подъезд)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь, кв. м	Проектная общая площадь без учета балконов, лоджий, кв. м	Стоимость Объекта 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	2	22,71	41,66	1 737 222,00
37	3Д(2)	37	1	2	30,18	55,78	2 326 026,00
38	3Д(2)	38	2	1	18,09	38,68	1 612 956,00
39	3Д(2)	39	2	1	22,71	41,66	1 737 222,00
40	3Д(2)	40	2	2	30,18	55,78	2 326 026,00
41	3Д(2)	41	3	1	18,09	38,68	1 612 956,00
42	3Д(2)	42	3	1	22,71	41,66	1 737 222,00
43	3Д(2)	43	3	2	30,18	55,78	2 326 026,00
44	3Д(2)	44	4	1	18,09	38,68	1 612 956,00
45	3Д(2)	45	4	1	22,71	41,66	1 737 222,00
46	3Д(2)	46	4	2	30,18	55,78	2 326 026,00

47	3Д(2)	47	5	1	18,09	38,68	1 612 956,00
48	3Д(2)	48	5	1	22,71	41,66	1 737 222,00
49	3Д(2)	49	5	2	30,18	55,78	2 326 026,00
50	3Д(2)	50	6	1	18,09	38,68	1 612 956,00
51	3Д(2)	51	6	1	22,71	41,66	1 737 222,00
52	3Д(2)	52	6	2	30,18	55,78	2 326 026,00
53	3Д(2)	53	7	1	18,09	38,68	1 612 956,00
54	3Д(2)	54	7	1	22,71	41,66	1 737 222,00
55	3Д(2)	55	7	2	30,18	55,78	2 326 026,00
56	3Д(2)	56	8	1	18,09	38,68	1 612 956,00
57	3Д(2)	57	8	1	22,71	41,66	1 737 222,00
58	3Д(2)	58	8	2	30,18	55,78	2 326 026,00
59	3Д(2)	59	9	1	18,09	38,68	1 612 956,00
60	3Д(2)	60	9	1	22,71	41,66	1 737 222,00
61	3Д(2)	61	9	2	30,18	55,78	2 326 026,00
62	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	2 462 465,00
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	4	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	3	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							155 359 605,00

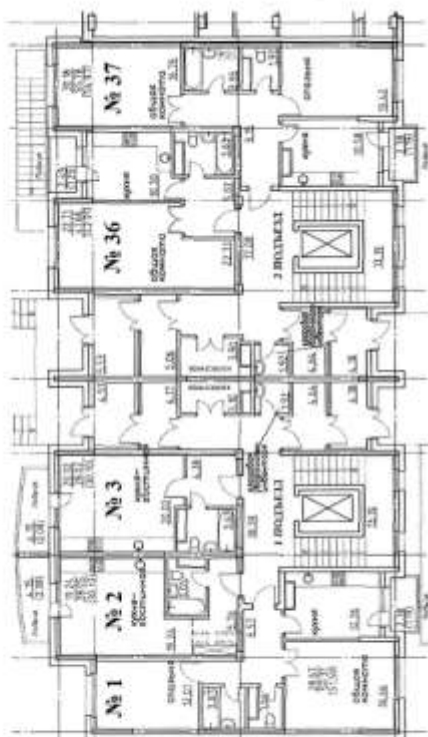
Застраховщик

Участник долевого строительства

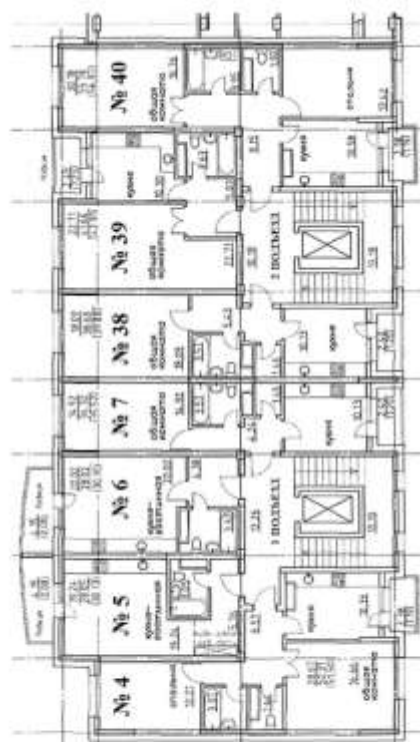


Приложение № 2
к Дополнительному соглашению № 2 от 11.10 ноября 2016 г.
к договору № НГ-280214-ТЮ участка в долевом
строительстве многоквартирного дома от 28.02.2014г

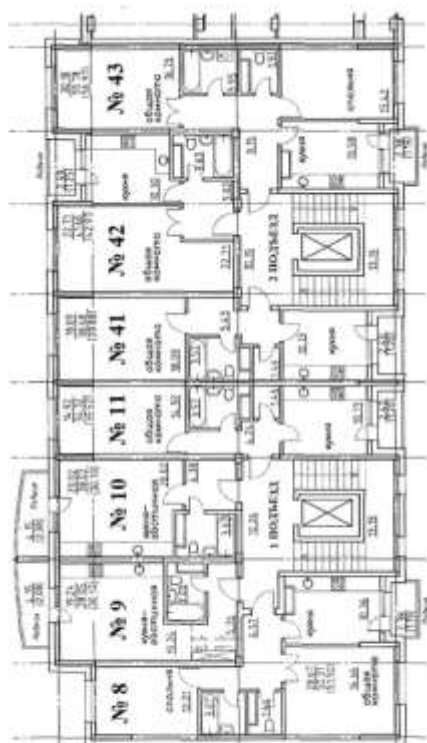
Секция 3Д (1,2 подъезд) 1 этаж



Секция 3Д (1,2 подъезд) 2 этаж



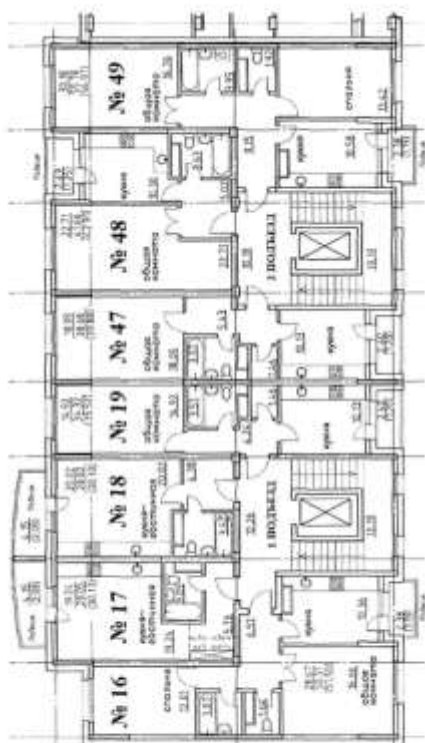
Секция 3Д (1,2 подъезд) 3 этаж



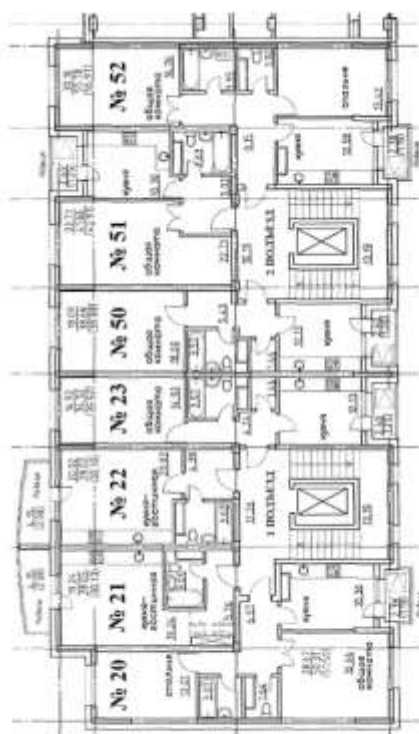
Секция 3Д (1,2 подъезд) 4 этаж



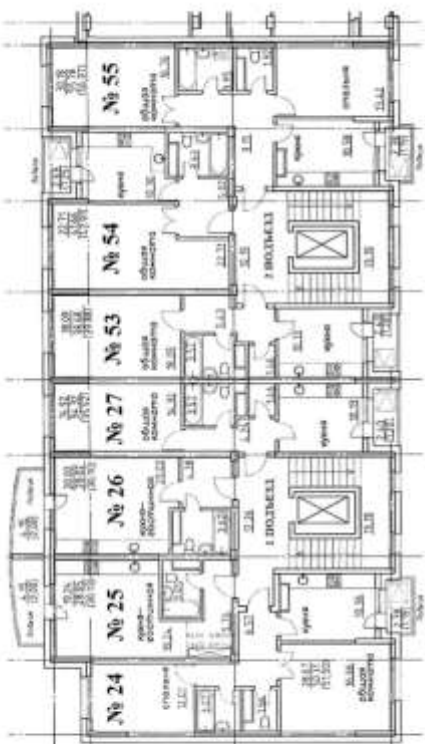
Секция 3Д (1,2 подъезд) 5 этаж



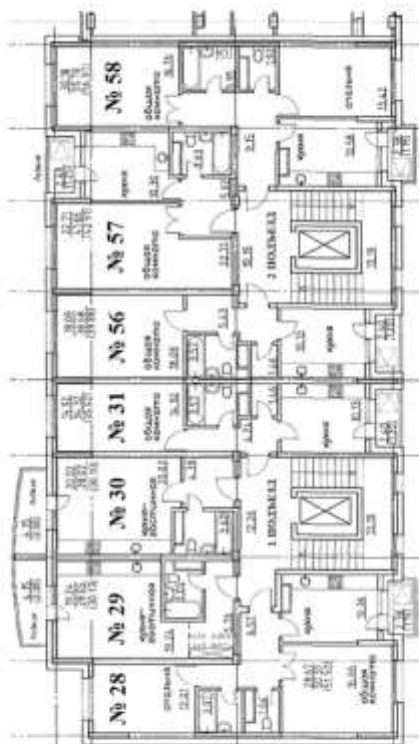
Секция 3Д (1,2 подъезд) 6 этаж



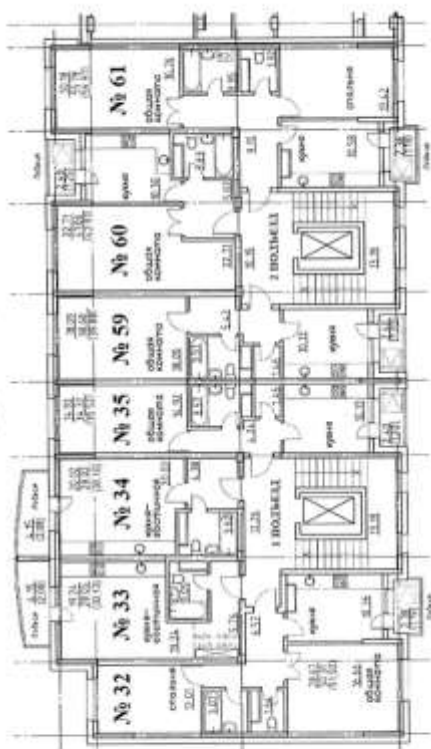
Секция 3Д (1,2 подъезд) 7 этаж



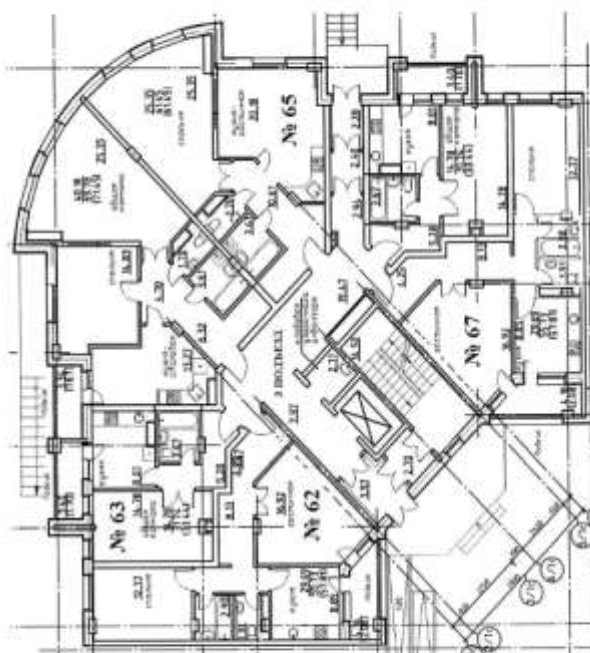
Секция 3Д (1,2 подъезд) 8 этаж



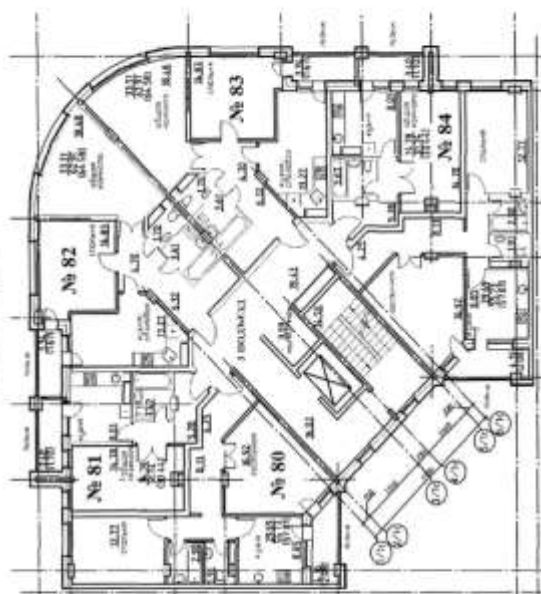
Секция 3Д (1,2 подъезд) 9 этаж



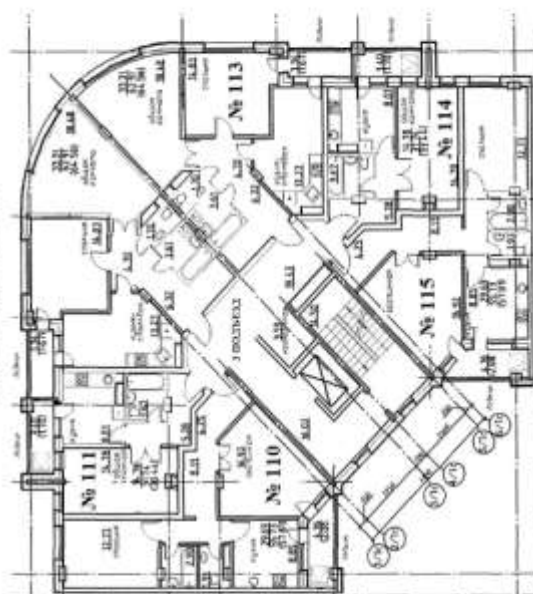
Секция 3Г (3 подъезд) 1 этаж



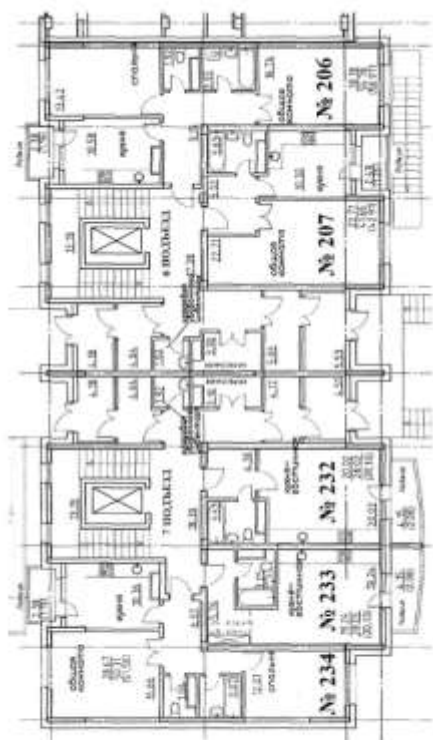
Секция 3Г (3 подъезд) 4 этаж



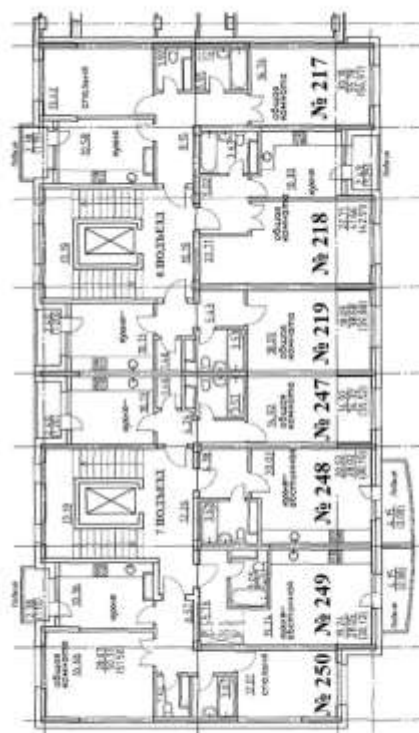
Секция 3Г (3 подъезд) 9 этаж



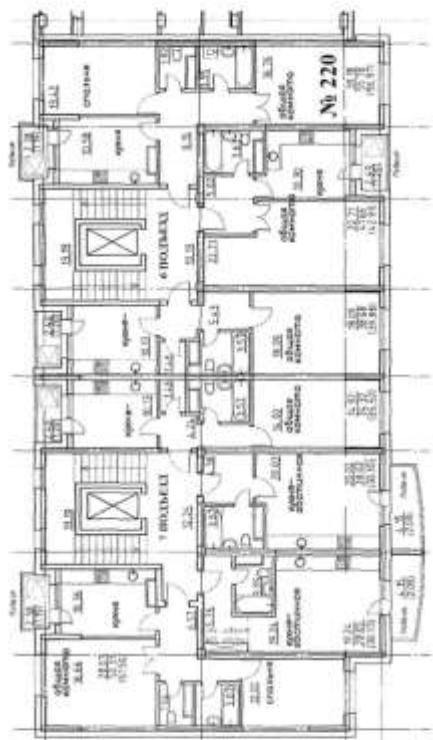
Секция 3А (6,7 подвезд) 1 этаж



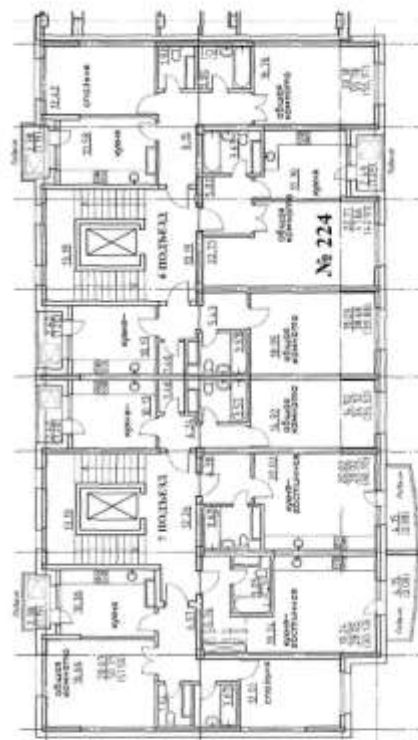
Секция 3А (6,7 подвезд) 5 этаж



Секция 3А (6,7 подвезд) 6 этаж



Секция 3А (6,7 подвезд) 7 этаж



Договор № ИГ-280214-ТЮ
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Истрин

«28» февраля 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 3а», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Свердловское техническое», действующего на основании договора и передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании – ООО «ССТ» от 22.08.2012 г. и Уставу ООО «Микрорайон 3а» и лице Генерального директора Минисама Вечалиа Вагдалаговича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент», Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Территория Югра», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Павловича Елены Владимировны, действующей на основании Устава, с другой стороны, с одной стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. Примененные в Договоре термины и определения имеют следующие значения:

Многоквартирный дом (далее – **Дом**) – капитальный жилой многоквартирный дом проектной этажности (12-16 этажей) с логистикой по номеру 16 (пятиэтажный) корпус 3 (три), строящийся Застройщиком с применением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 14 793 кв.м. с кадастровым номером 86:13:02010310133 по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Игарка, микрорайон 3, участок 16 (далее – **земельный участок**).

Объекты долевого строительства (Квартиры) – изолированные, предназначенные для проживания граждан помещения, состоящие из жилых и вспомогательных помещений и имеющие отдельный наружный выход на лестничную площадку; подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и включения в состав Дома.

Перечень, количественные и иные технические характеристики Объектов долевого строительства определены в Приложении № 1а. Приложением 2 к Договору, а также в соответствии с утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом.

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правомочия 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 привлеченных им для выполнения работ по строительству Дома третьих лиц есть необходимые для выполнения таких работ и условий настоящего Договора лицензии и разрешения, которые получены в установленном законодательством Российской Федерации порядке, являются юридически действительными, действительными в силу и действительными в течение всего срока до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

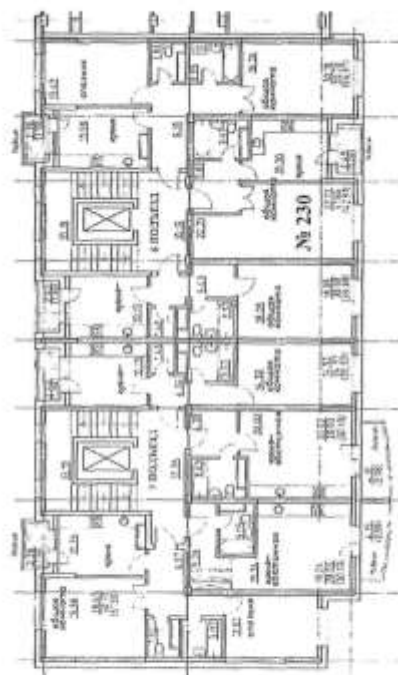
2.2.2. Застройщик гарантирует, если необходимы юридически действительные лицензии и полномочия, разрешения и документы на строительство Дома, а именно:

– разрешение на строительство № RU 86:16000-054 от 04.04.2006г., с изменениями от 03.08.2012 г. с добавлением от 24.12.2013г., выданным Администрацией муниципального образования / Истринь Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;

– оформление 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 Ханты-Мансийскому, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам, о чем сделана запись регистрации № 86-72-17/004/2007-045; 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 № 86-86-1/023/2010-106; дополнительным соглашением № 188 от 03.12.2012г., зарегистрированным 28.01.2013г. Управлением Федеральной службы

Секция 3А (6,7 подъезд) 9 этаж



Застройщик



И.В. Минисам

Участник долевого строительства



А.Е. Жуков

государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу Югра, о чем сделана запись регистрации № 86-80-11/001/2013-140;

– утвержденной, в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на строительство.

— продолжением заключения № 86-1-4054-08, государственной экспертизой проведённой на Дам и результатов инженерных изысканий, выданных Управлением государственной экспертизы Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа.

— наличие документов, которые должны быть представлены для окончательного утверждения кандидатуры в соответствии с требованиями Закона.

2.2.3. Проектная декларация Застройщика в соответствии с п. 2 ст. 19 Закона размещена в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования (в сети Интернет) на официальном сайте Застройщика по адресу www.ubm.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 2011 г. Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию.

2.2.5. Объекты линейного строительства будут передавать Участнику линейного строительства не позднее 11 сентября 2015г. При достройке сданы Дома и эксплуатацию Объекты линейного строительства будут передавать Участнику линейного строительства в течение 1 (один) месяцев с момента получения соответствующего разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

2.2.6. Застройщик гарантирует, что Объекты долевого строительства аннулируются от прав третьих лиц, не включены в не состоят под арестом.

2.3. Умениям доброго строительства можно ознакомиться с документом по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которым ему предоставлено Исполнителем, и назначения Застройщика по месту его нахождения (или по месту нахождения его подразделения). Застройщик обязан информировать о назначении Застройщика подразделения Застройщика, в котором осуществляется строительство. Дома в течение рабочего времени Застройщика или иного указанного подразделения.

А. Прелюст Дювошера. Права и обязанности Стран.

3.1. По настоянию Догодору Застройщик обязуется в предпроектный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядка разрешения от кадастровой власти жилого помещения в собственность Участнику жилого строительства. Участнику жилого строительства Договором предусмотрено возмещение расходов на строительство, а также возмещение расходов на приобретение земельного участка и на строительство, предусмотренного Договором.

1.2. Загредомик одитан:

3.2.1. объединить строительство Дома (основная функция) с жилищным комплексом, включая для его строительства земельный участок, расположенный в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации, и необходимые для него земельные участки, расположенные в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации;

3.2.2. сообщить Участнику делового сотрудничества на з/м требование о ходе выполнения работ строительству Дома в Кизляр в нем;

3.2.3. обеспечить сумму Денеги в соответствии с п. 2.2.4. Договора; письменно сообщить Участнику **дополнительные** сведения по поводу, чем за 14 календарных дней до даты получения Заключением разрешения на подписание, о завершении строительства Дома и готовности Объектов доплатного строительства, о завершении строительства.

3.2.2. при окончательном расчете, согласно п.5.2. Договора, возместить сумму расчетов с заказчиком денежного строительства по Договору и выплатить ему бухгалтерскую справку о получении и распределении от Участника денежного строительства денежных средств по Договору в полном объеме, для осуществления:

персиди. Участники долевого строительства в той или иной степени готовности Объекта долевого строительства (Строения) в соответствии № 2 в Договоре, и в случае установления согласно п. 2.2.5. Договора, по акту приема-передачи Объекта долевого строительства, при условии получения от Участника долевого строительства денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства по Договору в полном объеме, на предусмотренном по договору осуществления такой передаче.

3.2.7. устранить violations в акте о дефектах и недостатках Объектов долевой собственности и включенные в нее сроки и передать Объекты долевой собственности по акту приема-передачи Объектов долевой собственности в полном объеме, установленном п. 3.2.6. Договора.

3.1.8. Исполнять денежные средства, поступающие от Участника долевой собственности, выделенной по договору наделенную – на строительство Объекта долевой собственности, уступку доли в этом разделе, а также в сборки, и также по мере кризисов, поступлениях в банк и т.д.

финансирования затрат на строительство Дома, в том числе возмещение процентов по предоставленным кредитам;

3.2.9. для обеспечения Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу Югра (Подразделение) нотариально заверенного копии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.2.10. получить за свой счет и предоставить Участнику долевого строительства информацию на Кадастре, необходимую в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для оформления права собственности Участника долевого строительства.

При этом Застройщик не принимает ни себя, обязательства по осуществлению текущей функции, осуществляя право собственности. Участники должны строить объекты на Объекты, занесенные в Единый реестр объектов. Дома и участки, связанные с этим ресурсом, платят и сборов. Указанные обязательства и максимизация в полном объеме имеют. Уступка доли в строительстве.

3.4.11. после ввода Денеж в эксплуатацию обеспечить взаимодействие с эксплуатационным службой для обеспечения в Денеж коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других с системой, необходимых для эксплуатации Дома.

3.3. Указание на место строения объекта.

3.3.1. направлять собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство объектов жилищного строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.1.10. Договор, проиндексированный к Заксройфом. Осуществить расчеты в соответствии с условиями акта о индексировании и 25.10.2014г. Договор.

В случае отсутствия претензий к качеству объектов строительства принять объекты долевого строительства, и при наличии акт приема-передачи объектов долевого строительства.

[illegible]

Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. В случае наличия претензий к качеству Объектов допустимо строительство до подписания акта приемки-передачи Объектов допустимо строительство сооружений по Застройщикам, согласованных с застройщиком, в котором указывается несоответствие Объекта допустимого строительства условиям допустимой и иным требованиям, предусмотренным в 6.1. Договор, а отклонения от подписания акта приемки-передачи Объектов допустимо строительство до исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных 2.7. Договор.

3.4.2. В случае отказа от подписание акта приема-передачи Объектом является строительство при выполнении требований своих обязательств, предусмотренных п. 3.2.7. Договора по своему выбору потребовать от Застройщика:

- возмещения убытков причиненных в результате ссодс.

- сортировка уменьшения длины доловор;
- уменьшения своего расхода на устранение недостатков;

[illegible]

3.6. Приобретая права Участника договора строительства дома, Участник обязуется строительство и передача государственного жилого дома, строительство которого предусмотрено в законе, осуществляя для строительства Дома земельный участок, принадлежащий строителю на праве аренды и строящийся на этом земельном участке Дома в соответствии с проекцией Дома. При этом права государственного застройщика права собственности на Объекты долевого строительства Дома, Участника долевого строительства привлекает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для его обслуживания после завершения строительства помещения в нем.

A. Hestia Teravainen,

4.1. Стоимость Объекта долевого строительства, определяемая исходя из фактической стоимости 1 (Одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, установленной в размере 700,00 рублей (Сорок один тысяча семьсот рублей 00 копеек), и среднерыночной общей площади Объекта долевого строительства, определенной по данным проектной документации на Дом в размере 20,00 кв.м. Три тысячи семьсот двадцать пятьдесят девять рублей 00 копеек, и из этого произведения, на

Объекты долевого строительства составляют 155 149 020,00 рублей (Сто пятьдесят пять тысяч четыреста сорок девять тысяч двадцать рублей 00 копеек) – сформированная стоимость Объектов долевого строительства.

4.2. Оценивая статусность Объекта, давайте структурировать сведения из исследования по следующим критериям:

- а) 1. Долгорукий факторизованной «статусности» 1 (полное) или общей площади Объекта, подлежащего строительству, на основании данных о такой общей площади, сформировавшейся в типическом планировании на Двор, пологооткосный (возможным) в установленном законодательстве Российской Федерации порядке организации «участков» планирования и территориального учета после войны Двора и неэксплуатации, а также данных, полученных посредством Объекта, подлежащего строительству, и на территории Объекта, подлежащего строительству, документированного строительством дачи, гаража, приусадебного.

4.3. В целях определения стоимости Объектов долевого строительства по Договору общая площадь Объектов долевого строительства определяется как сумма площадей всех находящихся в их составе отделанных помещений (жилая, нежилая, хозяйственная, подсобная, для складирования и хранения помещений (кладовая, кухня, ванная, туалет, коридор). 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, включающего Застройщика по строительству Дома, расходы на техническую инвентаризацию Дома и Объектов долевого строительства, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком и с точки зрения строительства. Цена квадратного метра формирования и не включает одностороннее изменение в течение всего срока действия Договора.

4.5. Разделы на аукционирование регистрации поставщика Договора на Объекты долевого строительства несут Участник долевого строительства и Застройщик в соответствии с планомом участия в Российской Федерации.

4.6. Расходы по содержанию и обслуживанию Объектов долевого строительства (в том числе коммунальные расходы) и общего имущества Дома за пользование Строением или приема-передачи на Объекты долевого строительства несет застройщик.

5. *Нормативные пакеты.*

3.1. Установлено, что строительство прибрежных средств на расчетный срок эксплуатации, указанный в разделе 2 настоящего Договора, а следовательно, порожде-

5.1.1. денежную сумму в размере 149 922 500,00 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. денежная сумма в размере 5 216 320,00 (Пять миллионов двести шестнадцать тысяч пятьсот сорок шесть рублей) – в срок до 31 декабря 2014 года.

4.2. Оценочный расчет по Договору производится Учасником долевого строительства исходя из оценочной стоимости Объекта долевого строительства, определенной в соответствии с п. 4.2. Договора, в течение срока, установленного в 3.3.2. Договора. При этом в случае если окончательная стоимость Объекта долевого строительства

«предельный ориентировочный» стоимость. Объекты долевой собственности – Участие дольщика в стоимости объекта, определяемое отношением доли участника к общей долевой собственности. Стоимость долевой собственности определяется исходя из стоимости объекта долевой собственности в целом.

– методические рекомендации по оценке ориентировочной стоимости объектов жилищного строительства – Застройщик обязан проводить анализ удельной суммы в виде разницы между ориентировочной и фактической стоимостью объектов жилищного строительства в течение 10 (десяти) бизнес-дней со дня окончания кадастрового учета на объекты жилищного строительства и соответствующего подписания требований об этом застройщиком жилищного строительства.

4.3. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем разделе, досрочно и в полном объеме.

5.4. Фонд отплатит Участникам долевого строительства стоимости Объектов долевого строительства. Бюджет поддерживается компаниями-партнерами по ряду статей с отсрочкой платежа (об этом см. ниже).

5.4. Днем исполнения обязанности Участником дорожного строительства по оплате стоимости объектов дорожной строительства считается день списания денежных средств с расчетного счета Участника дорожного строительства.

5. Качество объектов долевого строительства. Гарантии качества.

6. Качество объектов жилищного строительства, а именно:

6.1. Качество объектов строительства, которое будет передавать застройщик участнику жилищного строительства по Договору, должно соответствовать требованиям политических, правовых, документальных и градостроительных регламентов, а также условиям Договора и Приложений к нему.

6.2. Гарантированный срок на Объекты долевого строительства, за исключением технологического и инвентарного оборудования, входящего в состав Объектов долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.3. Гарантированный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Уставного долевого строительства Объектов долевого строительства, составляет 3 (три) года и не уменьшается со дня подписания первого акта приема-передачи для иного документа и передаче Объектов долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на отделочные работы в Объектах долевого строительства составляет 1 (Один) год со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

6.8. Bize ofiteniyani ayniqsa, se la muvaffaqiyatli natijalarni.

Учитывая, что общедоступность в отношении жилищного фонда не является объектом жилищного строительства, которые не могли быть выявлены при жилищном контроле. Объектом жилищного строительства при осуществлении из проекта и подписании акта приема-передачи Объектов жилищного строительства, должны быть устранены дисгармонизации в свой счет самостоятельного или с привлечением третьих лиц в сроки, действительно согласованные Сторонами, с момента нарушения письменного уведомления. Увеличение жилищного строительства таких объектов.

7. Срок действия Договора. Договорное расторжение.

[illegible]

1.4. Доля в капитале Девелопера распределяется с момента возникновения Стратегии среди участников, предусмотренных Договором, в том числе осуществлении полного расчета между Сторонами в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства исходя из условий настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор может быть признан (распоряжен) недействительным, реформирован или аннулирован Российской Федерацией, а также по решению суда его действия и последствия могут быть признаны недействительными.

7.3.1. Участва в проекту строителства не е право в одностороннем порядке отменять Договор, письменно уведомив об этом застройщика в судении.

- исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объектов жилищного строительства и незавершенного строительства;
- исполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных в 3.2.7, и в 3.4.2. Договора;
- существующего нарушения требований к качеству Объектов жилищного строительства.

В таком случае Застройщик обязан не возмещать 20 (двадцать) рабочих дней, если иной срок не установлен Застройщиком, со дня получения соответствующего требования Участника долевого строительства до даты выплаты денежных средств в счет оплаты стоимости Объектов долевого строительства, а также возмещать на эту сумму проценты за пользование ссудными деньгами в размере 1/300 (одной тысячной) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день осуществления такой оплаты. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств на счет Застройщика и в счет оплаты Объектов долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

В случае если Унитария задолжала строителям в течение указанного срока не обратится в застройщика за получением денежных средств и пропущит на этот застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан возместить указанным денежным средствам и проценты на них и депозит потраченных на место нахождения Застройщика, о чем письменно сообщается застройщику задолжав строителям указанным письмом с уведомлением.

[illegible][illegible]

В случае прекращенного оттока Застройщика от исполнения Договора он обязан возместить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору в счет стоимости долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

7.3.3. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут и в иных случаях.

Перечень. Объектов зеленого строительства

№ по плану	№ секции (подсекция)	проектный № объекта долевого строительства	Этаж	Количество квартир	проектная жилая площадь, кв. м	общая площадь помещений, кв. м	Стоимость объектов долевого строительства, руб.
1	3.2.1 (1)	1		1	16,40	39,40	1 642 980,00
2	3.2.1 (1)	2		1	16,40	39,40	1 634 640,00
3	3.2.1 (1)	3	1	1	12,40	29,20	1 217 640,00
4	3.2.1 (1)	4		2	32,80	59,70	2 489 490,00
5	3.2.1 (1)	5		3	52,00	90,20	3 761 340,00
6	3.2.1 (1)	6		1	16,80	39,20	1 642 980,00
7	3.2.1 (1)	7		1	16,80	39,20	1 634 640,00
8	3.2.1 (1)	8	2	1	12,40	29,20	1 217 640,00
9	3.2.1 (1)	9		2	32,80	59,70	2 489 490,00
10	3.2.1 (1)	10		3	52,00	90,20	3 761 340,00
11	3.2.1 (1)	11		1	16,80	39,20	1 642 980,00
12	3.2.1 (1)	12	3	1	12,40	29,20	1 217 640,00
13	3.2.1 (1)	13		2	32,80	59,70	2 489 490,00
14	3.2.1 (1)	14		3	52,00	90,20	3 761 340,00
15	3.2.1 (1)	15	4	1	16,80	39,40	1 642 980,00
16	3.2.1 (1)	16		1	16,30	39,20	1 634 640,00
17	3.2.1 (1)	17		1	12,40	29,20	1 217 640,00
18	3.2.1 (1)	18		2	32,80	59,70	2 489 490,00
19	3.2.1 (1)	19		3	52,00	90,20	3 761 340,00
20	3.2.1 (1)	20	5	1	16,80	39,40	1 642 980,00
21	3.2.1 (1)	21		1	16,30	39,20	1 634 640,00
22	3.2.1 (1)	22		1	12,40	29,20	1 217 640,00
23	3.2.1 (1)	23		2	32,80	59,70	2 489 490,00
24	3.2.1 (1)	24		3	52,00	90,20	3 761 340,00
25	3.2.1 (1)	25	6	1	16,80	39,40	1 642 980,00
26	3.2.1 (1)	26		1	16,30	39,20	1 634 640,00
27	3.2.1 (1)	27		1	12,40	29,20	1 217 640,00
28	3.2.1 (1)	28		2	32,80	59,70	2 489 490,00
29	3.2.1 (1)	29		3	52,00	90,20	3 761 340,00
30	3.2.1 (1)	30	7	1	16,80	39,40	1 642 980,00
31	3.2.1 (1)	31		1	16,30	39,20	1 634 640,00
32	3.2.1 (1)	32		1	12,40	29,20	1 217 640,00
33	3.2.1 (1)	33		2	32,80	59,70	2 489 490,00
34	3.2.1 (1)	34		3	52,00	90,20	3 761 340,00
35	3.2.1 (1)	35	8	1	16,80	39,40	1 642 980,00
36	3.2.1 (1)	36		1	16,30	39,20	1 634 640,00
37	3.2.1 (1)	37		1	12,40	29,20	1 217 640,00
38	3.2.1 (1)	38		2	32,80	59,70	2 489 490,00
39	3.2.1 (1)	39		3	52,00	90,20	3 761 340,00
40	3.2.1 (1)	40	9	1	16,80	39,40	1 642 980,00
41	3.2.1 (1)	41		1	16,30	39,20	1 634 640,00
42	3.2.1 (1)	42		1	12,40	29,20	1 217 640,00
43	3.2.1 (1)	43		2	32,80	59,70	2 489 490,00
44	3.2.1 (1)	44		3	52,00	90,20	3 761 340,00
45	3.2.1 (1)	45	10	1	16,80	39,40	1 642 980,00
46	3.2.1 (1)	46		1	16,30	39,20	1 634 640,00
47	3.2.1 (1)	47		1	12,40	29,20	1 217 640,00
48	3.2.1 (1)	48		2	32,80	59,70	2 489 490,00
49	3.2.1 (1)	49		3	52,00	90,20	3 761 340,00
50	3.2.1 (1)	50	11	1	16,80	39,40	1 642 980,00
51	3.2.1 (1)	51		1	16,30	39,20	1 634 640,00

40	33.11	50	1	16.80	39.40	1 642 980.00
50	33.11	51	1	16.30	38.70	1 613 790.00
51	33.11	52	1	12.40	29.20	1 217 640.00
52	33.11	53	2	32.40	50.70	2 489 490.00
53	33.11	54	2	32.80	50.70	2 489 490.00
54	33.11	55	1	12.40	29.20	1 217 640.00
55	33.11	56	2	30.00	55.80	2 326 860.00
56	33.11	57	1	16.80	39.40	1 642 980.00
57	33.11	58	1	16.30	38.70	1 613 790.00
58	33.11	59	1	12.40	29.20	1 217 640.00
59	33.11	60	2	32.80	50.70	2 489 490.00
60	33.11	61	2	32.40	50.70	2 489 490.00
61	33.11	62	1	12.40	29.20	1 217 640.00
62	33.11	63	2	30.00	55.80	2 326 860.00
63	33.11	64	1	16.80	39.40	1 642 980.00
64	33.11	65	1	16.30	38.70	1 613 790.00
65	33.11	66	1	12.40	29.20	1 217 640.00
66	33.11	67	2	32.40	50.70	2 489 490.00
67	33.11	68	2	32.80	50.70	2 489 490.00
68	33.11	69	1	12.40	29.20	1 217 640.00
69	33.11	70	2	30.00	55.80	2 326 860.00
70	33.11	71	1	16.80	39.40	1 642 980.00
71	33.11	72	1	16.30	38.70	1 613 790.00
72	33.11	73	1	12.40	29.20	1 217 640.00
73	33.11	74	2	32.80	50.70	2 489 490.00
74	33.11	75	2	32.40	50.70	2 489 490.00
75	33.11	76	1	12.40	29.20	1 217 640.00
76	33.11	77	2	30.00	55.80	2 326 860.00
77	33.11	78	2	30.00	55.80	2 326 860.00
78	33.11	79	2	30.00	55.80	2 326 860.00
79	33.11	80	2	30.00	55.80	2 326 860.00
80	33.11	81	2	30.00	55.80	2 326 860.00
81	33.11	82	2	30.00	55.80	2 326 860.00
82	33.11	83	2	30.00	55.80	2 326 860.00
83	33.11	84	2	30.00	55.80	2 326 860.00
84	33.11	85	2	30.00	55.80	2 326 860.00
85	33.11	86	2	30.00	55.80	2 326 860.00
86	33.11	87	2	30.00	55.80	2 326 860.00
87	33.11	88	2	30.00	55.80	2 326 860.00
88	33.11	89	2	30.00	55.80	2 326 860.00
89	33.11	90	2	30.00	55.80	2 326 860.00
90	33.11	91	2	30.00	55.80	2 326 860.00
91	33.11	92	2	30.00	55.80	2 326 860.00
92	33.11	93	2	30.00	55.80	2 326 860.00
93	33.11	94	2	30.00	55.80	2 326 860.00
94	33.11	95	2	30.00	55.80	2 326 860.00
95	33.11	96	2	30.00	55.80	2 326 860.00
96	33.11	97	2	30.00	55.80	2 326 860.00
97	33.11	98	2	30.00	55.80	2 326 860.00
98	33.11	99	2	30.00	55.80	2 326 860.00
99	33.11	100	2	30.00	55.80	2 326 860.00
100	33.11	101	2	30.00	55.80	2 326 860.00
101	33.11	102	2	30.00	55.80	2 326 860.00
102	33.11	103	2	30.00	55.80	2 326 860.00
103	33.11	104	2	30.00	55.80	2 326 860.00
104	33.11	105	2	30.00	55.80	2 326 860

Участник долевого строительства:

Y. B. HAYASHIDA /

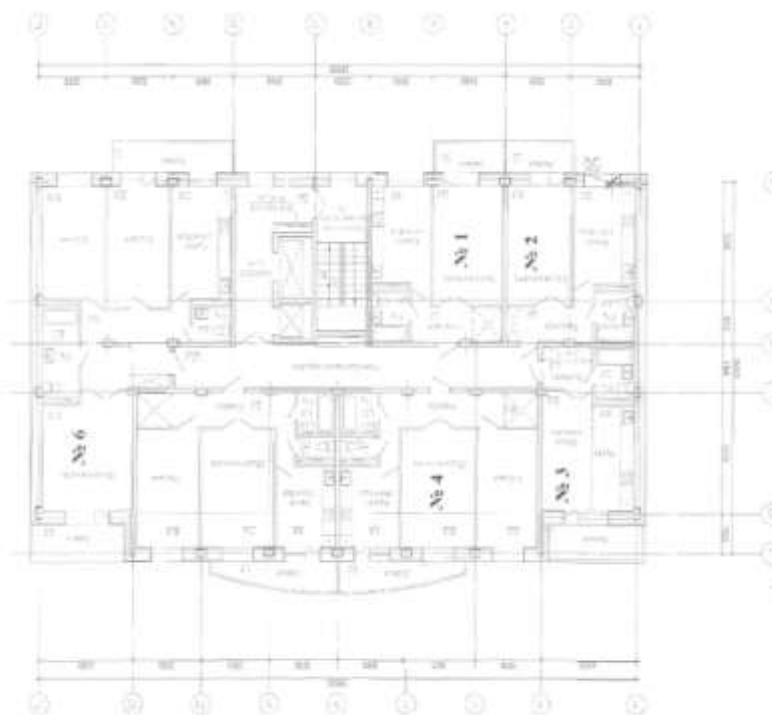
[illegible]

(R. H. Medicus)

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

Расположение Объектов долевого строительства на плане создаваемого объекта.

1 подъезд (секция 3.Д) 1 этаж



Застройщик:

И. В. Момченко

и.п.

Участник долевого строительства:

И. В. Палаченкова

и.п.

11

Приложение № 2

к договору № ИТ-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, ограждающие – газообъемные блоки, плиты перемычки – монолитные; перегородки – кирпичные и блочные из качественного бетона из гипсовых плит;
- Стены – штукатурение, шпательные; в комнатах, коридорах, прихожей, кладовой – оклейка обоями, в кухне – оклейка обоями, по периметру комнаты выполняется фартук из керамической плитки; в санузле и ванной – покрытие масляной краской, по периметру ванны и раковины выполняется фартук из керамической плитки;
- Потолки – штукатурение, шпательные, покраска;
- Полы – монолитно-бетонные стяжка, с покрытием в комнатах, коридорах, кухне, прихожей, кладовой – ламинатом, в санузлах и ванной комнате – керамической плиткой;
- Ступки и rampa 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, ванны и умывальника со смесителями 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: осуществляется в соответствии с требованиями строительных норм и правил, установка дефлекторов решетки на вентиляционных каналах;
- Система пожарной сигнализации в соответствии с проектом;
- Система контроля и управления доступом в подъезд, установка трубка домофона с пультом;
- Оконные блоки – пластиковые с двойным стеклопакетом с наружным водоотливом, перекладка оконных откосов;
- Остекление лоджий – алюминиевый витраж с одинарным остеклением, жерди вертикальный, либо алюминиевый витраж с одинарным остеклением на всю высоту этажа;
- Устанавливаются косяки металлических дверей в квартиру, межкомнатные двери, в том числе: в кухню, кладовую, санузел и ванную;

Застройщик:

И. В. Момченко

и.п.

Участник долевого строительства:

И. В. Палаченкова

и.п.

10

1 подъезд (секция 3Д) 2 этаж



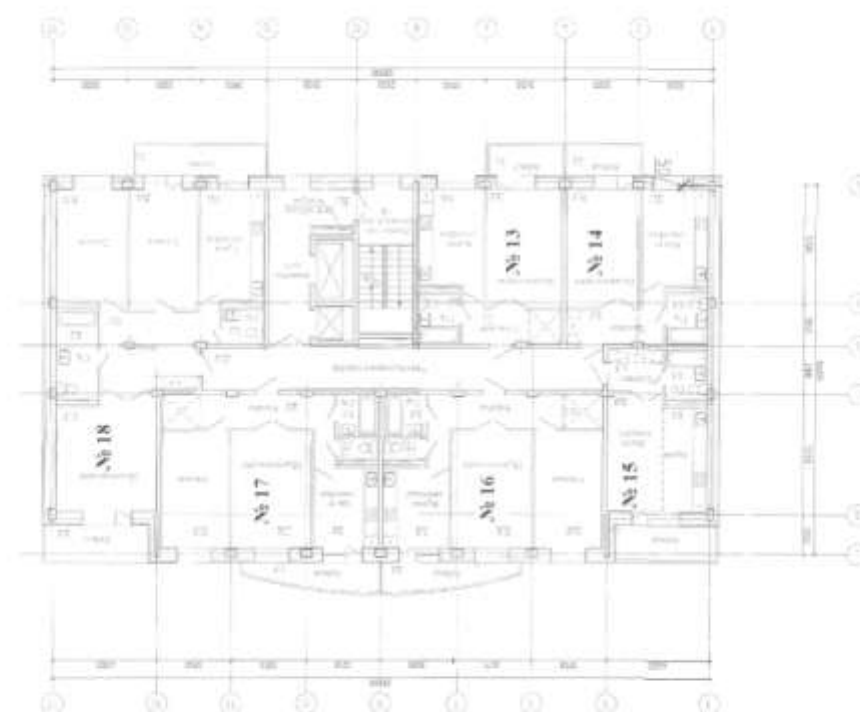
Участник долевого строительства



Застройщик:



1 подъезд (секция 3Д) 3 этаж



Участник долевого строительства



Застройщик:



1 подъезд (секции 3,Д 4 этаж



Участник, владеющий строительными



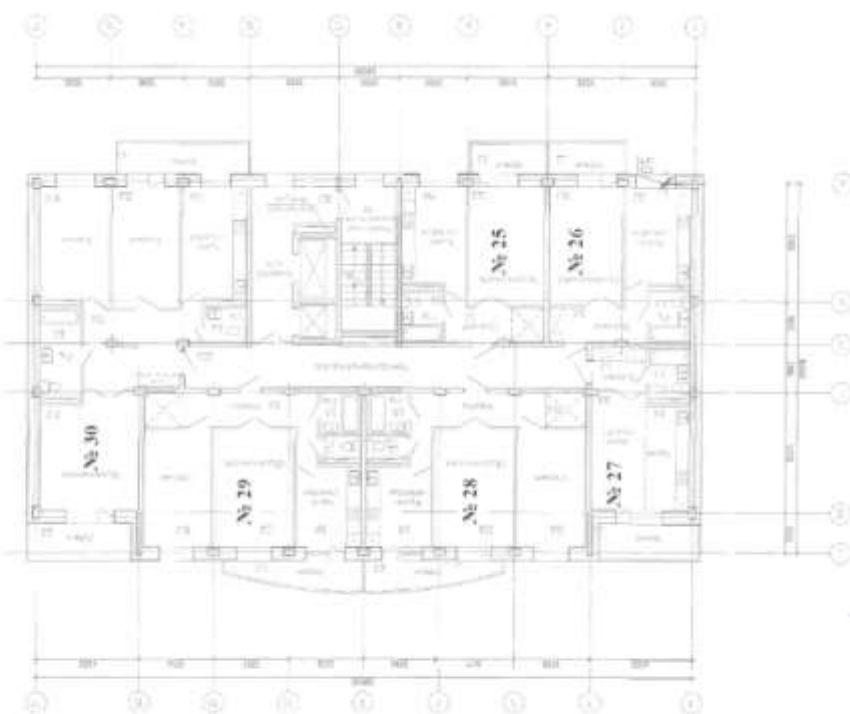
Застраховщик:



М.О. /В. В. МIRONOV/

14

1 подъезд (секции 3,Д 5 этаж



Участник, владеющий строительными



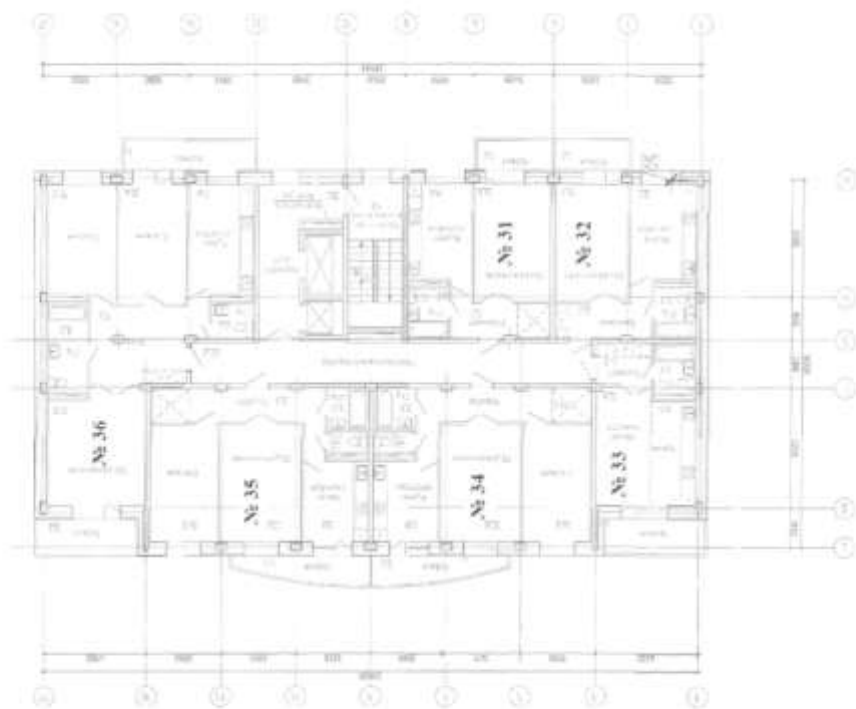
Застраховщик:



М.О. /В. В. МIRONOV/

15

1 Подъезд (секция 3Д) 6 этаж



Участник долевого строительства:



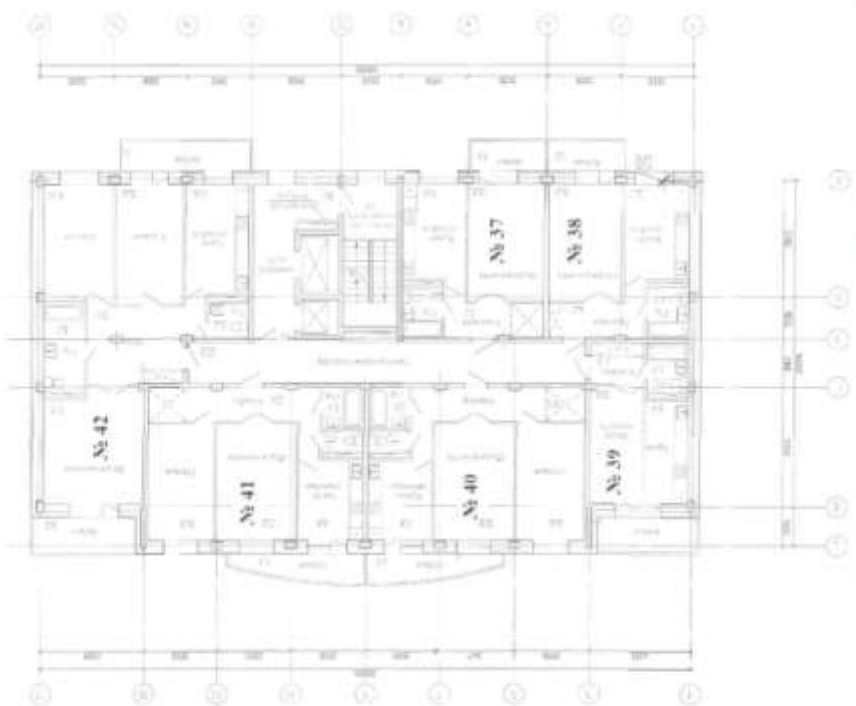
И. В. Пачернова /
м.п.

Застройщик:



И. В. Москаленко /
м.п.

1 Подъезд (секция 3Д) 7 этаж



Участник долевого строительства:



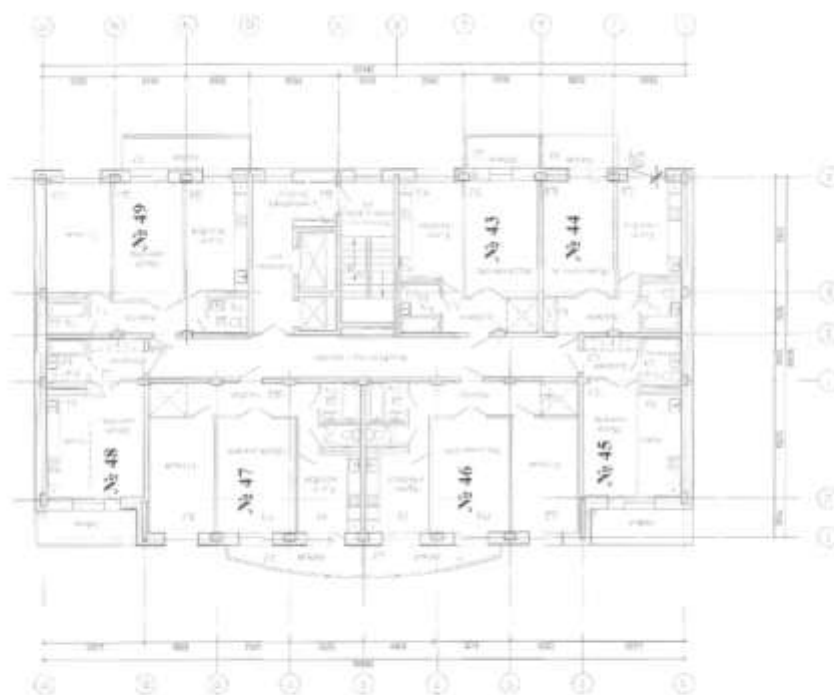
И. В. Пачернова /
м.п.

Застройщик:



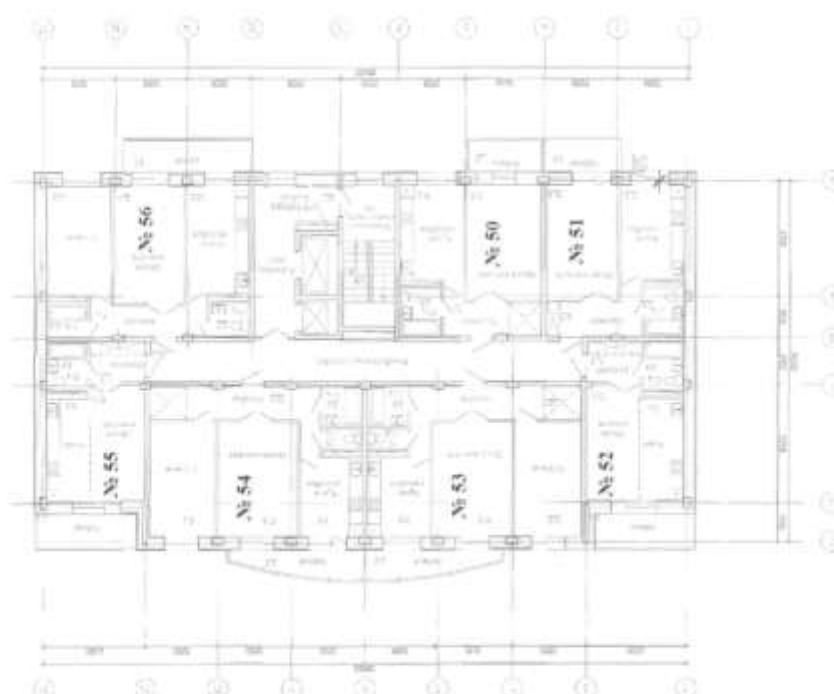
И. В. Москаленко /
м.п.

1 подъезд (секция 3Д) 8 этаж



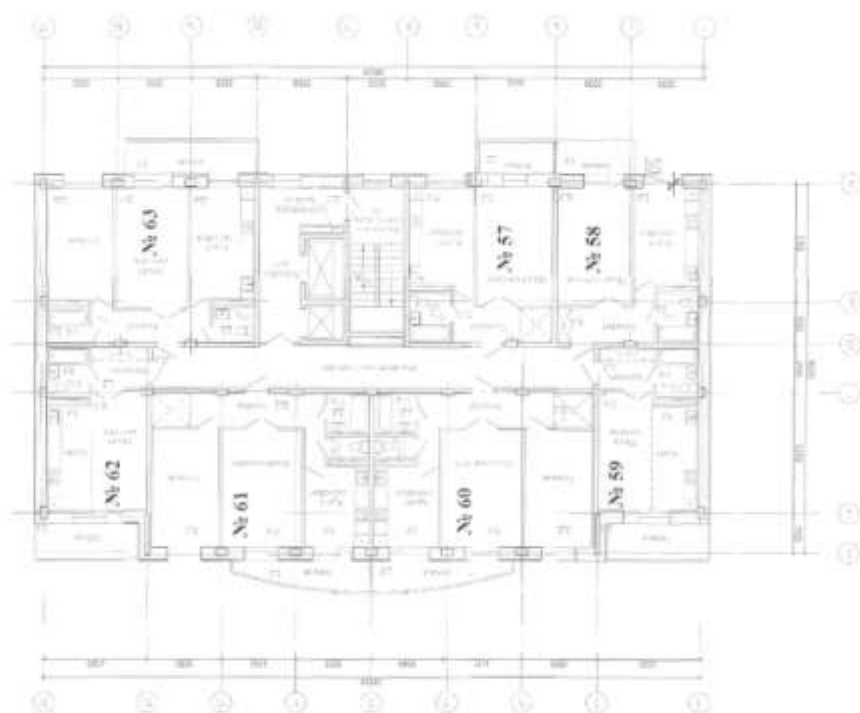
18

1 подъезд (секция 3Д) 9 этаж



19

1 ПОЛЫЕД (сечения 3Д) 10 этаж



Участник долевого строительства:



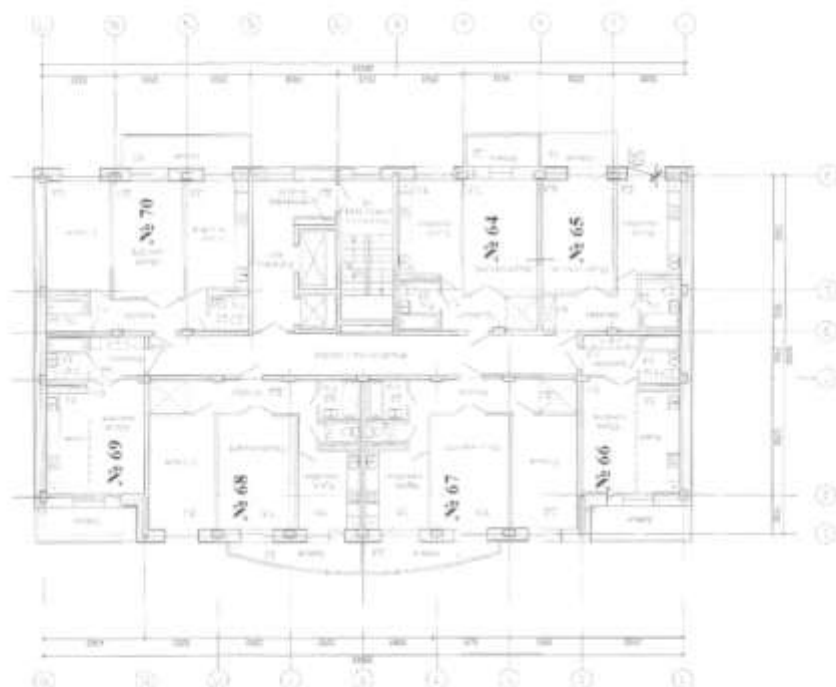
Е. В. Палочкова /

Застройщик:



В. В. Москаленко /

1 ПОЛЫЕД (сечения 3Д) 11 этаж



Участник долевого строительства:



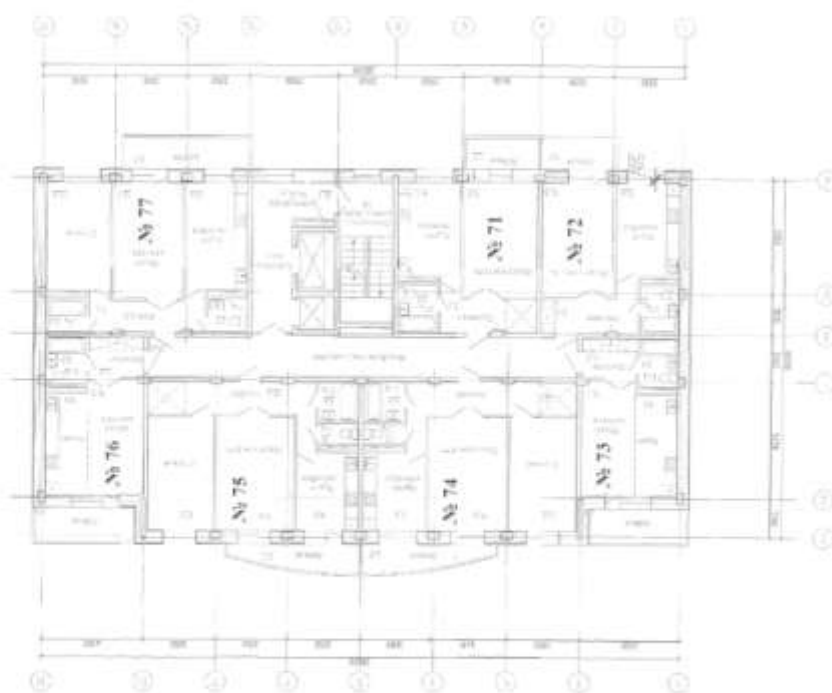
Е. В. Палочкова /

Застройщик:



В. В. Москаленко /

1 подъезд (сезон 3.Д) 12 этаж



Участник долевого строительства



Исполнитель:

В. В. Мокшанов

М.П.

Протокол, пронумеровано и сертифицировано печатью.



[illegible]

28.02.2014
Получен банк плат.

28.02.2014
Списано со сч. плат.

0402060

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 81

28.02.2014

Сумма: Девять тысяч рублей 00 копеек

Вид платежа

Сумма: 2000-00

ИНН 7708227080 (КПП 775001001)
ООО "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. ЗАО
наименование "Федеральная Бюро"

Сч. № 40701810100000157907

Платежные

ГПБ (ОАО), г. Москва

БИК 044525623

Сч. № 301015102000000000823

Банк-получатель

РД ХАНТЫ-МАНСИЙСК, г. ХАНТЫ-МАНСИЙСК

БИК 047162000

Сч. № 40101810900000010001

Банк-получатель

ИНН 8601001187 (КПП 860101001)

УК по Ханты-Мансийскому автономному - Югре
(Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по
ХМАО-Югре)

Вид оп 01

Наим 01

Код

Получатель

321108070200110001101 71579000

Государственная пошлина за государственную регистрацию ДУС № 280214-720 от 28.02.2014 г. от 30 п. 1 ст. 333.33 НК РФ.

Вид НДС

Назначение платежа

Подписи

Одноразовый бланк

ГДБ (ОАО)
ПРОИЗВЕДЕН 28.02.2014
БИК 044525623
КС 301018102000000000823
Исп. Давыдов М. В.

И.П.

ГОР. АБЕНО

Подпись: Давыдов М. В.

Заместитель начальника Департамента
"Бизнес-Мультиплекс"

**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(Банк России)

Служба Банка России
по финансовым рынкам

Министерство финансов
и Центральный федеральный округ
(г. Москва)

(118012, Москва, Стороженский пер., д. 13)
Тел: (495) 238-38-38, Факс: (495) 238-28-08
e-mail: info@banki.ru

№ 3-433/2014 от 28.02.2014

Общество с ограниченной
ответственностью
"РЕГИОН Девелопмент"

ВЫПИСКА

из реестра паевых инвестиционных фондов

«25» февраля 2014 года

1.	Полное название и тип паевого инвестиционного фонда	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра"
2.	Регистрационный номер	0751 - 94126362 от 13.02.2007
3.	Дата регистрации приказа доверительного управления паевым инвестиционным фондом	13.02.2007
4.	Дата регистрации изменений и дополнений в приказ доверительного управления паевым инвестиционным фондом	29.01.2008, 04.03.2008, 10.04.2008, 11.07.2008, 14.10.2008, 04.06.2009, 22.10.2009, 15.12.2009, 16.02.2010, 07.10.2010, 21.01.2011, 17.03.2011, 29.09.2011, 08.11.2011, 28.02.2012, 24.01.2013, 14.03.2013, 09.07.2013, 26.09.2013
5.	Срок действия договора доверительного управления фондом	01.03.2020
6.	Полное фирменное наименование управляющей компании, номер лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" № 21-000-1-00591 от 21.08.2008
7.	Полное фирменное наименование регистратора, номер лицензии на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев паевых ценных бумаг (деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов)	Открытое акционерное общество "ИНФИНИТУМ" № 22-000-1-00013 от 04.10.2000

Настоящая выписка изготовлена в 3 (трех) экземплярах.

Заместитель начальника управления

В.А. Казаткина

А.Д. Чистов
(495) 238 14 97

22 МАЯ 2012

22 МАЯ 2012

Получен в Банк плат

Служено 20 ок. плат

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 67

21.05.2012

Эксплуатация
Воз. платежаСумма
Прислать Тисин рубль 00 копеекИНН 8601046614
ООО "Микрорайон 3"

ИНН 860101001

Сумма

145000.00

Платеж

ИНН 860101001

Сумма

145000.00

ИНН 860101001

Сумма

145000.00

ИНН 860101001

Сумма

145000.00

ИНН 860101001

Сумма

145000.00

ИНН 860101001

Сумма

145000.00

ИНН 860101001

Сумма

145000.00

ИНН 860101001

Сумма

145000.00

ИНН 860101001

Сумма

145000.00

ИНН 860101001

Сумма

145000.00

ИНН 860101001

Сумма

145000.00

ИНН 860101001

Сумма

145000.00

ИНН 860101001

Сумма

145000.00

ИНН 860101001

Сумма

145000.00

ИНН 860101001

Сумма

145000.00

ИНН 860101001

Сумма

145000.00

ИНН 860101001

Сумма

145000.00

Общество с ограниченной ответственностью
«Микрорайон 3»628002, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1
(3467) 32-66-05, 32-66-55, факс (3467) 32-66-60Иск. № 6/н
«07» марта 2014гУправление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Ханты-Мансийскому
автономному округу – ЮгреВ платежных поручениях № 67 от 21.05.2012г., прошу целевое назначение читать
«Государственная пошлина за государственную регистрацию прав на недвижимое
имущество и сделок с ним, земельный участок с кадастровым № 86:13-0201003-0133
по адресу: г.Ногинь, микрорайон 3, участок 16, согласно п.30, 100,00 (Сто) рублей,
без налога (НДС)».Представитель по доверенности
№ 1Д-205 от 23.01.2014г

И.В.Келин

Договор уступки права требования
к договору № НГ-280214-ТЮ участия в долевом строительстве многоквартирного
дома от «28» февраля 2014 года

«28» марта 2017 г.

г. Нижний

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 Хужикова
Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектиль», именуемое в
дальнейшем «Новый участник долевого строительства», в лице Генерального директора
Сухомонова 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 – Уступочное 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) Объекта долевого строительства (далее – Объект ДС), возводимого
застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на
земельном участке с кадастровым номером 86-13-02/01003-0133 по адресу: Россия, Ханты-
Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижняя, микрорайон 3, участок 16.

1.2. Описание Объекта ДС определяется в Приложении № 1 к Договору уступки, а также в
соответствии с утвержденной и установленной законодательством Российской Федерации
порядке проектной документации.

1.3. Уступочное право принадлежит Участнику долевого строительства на основании
заключения между ним и Обществом с ограниченной ответственностью «Микроайон 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 4070281016460084196 в Западно-Сибирском банке Сбербанка г. Тюмень, к/с
301018108000000000651, 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 Объекта 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 Объекта ДС между
Застройщиком и Участником долевого строительства не подписан, о чем известно Новому
Участнику долевого строительства.

1.6. Новый участник долевого строительства настоящим Договором уступки подтверждает,
что принимает Уступочное 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 имеет.

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 и соответствия с гражданскими и корпоративным
законодательством Российской Федерации и внутренними документами Сторон.

1.8. Уступочное 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 собственности.

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, а том числе НДС – 0 (Ноль)
рублей 00 копеек.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Новый участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Оплатить Уступочное 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 и часть, 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 Уступочного 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-фактуре, 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

соответствия с требованиями, установленными законодательством РФ.

3.5. Уступочное 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 перевод стоимости Объектов ДС в соответствии с условиями Договора УДС в случае изменения его площади по результатам технической инвентаризации по завершении строительства и натуральных обмеров внесенного 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 выполнять 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 и соответствия 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 обязательств, 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 неустлаживания спора по спорному/спорным вопросам/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в арбитражный суд по месту нахождения Объекта ДС.

5.3. Все претензии по исполнению условий настоящего Договора уступки должны предъявляться Сторонами в письменной форме. К претензии должны быть приложены документы, являющиеся основанием и доказательством выдвинутых 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 обязательств, возникших после заключения Договора уступки и действующих исполнением Договора уступки полностью или частично (которые комплектный 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 (бездействия) органов государственной власти и местного самоуправления, забастовки, войны и т.п., исполнение обязательств по Договору уступки освобождается на время действия таких обстоятельств с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

6.2. В случае, если Сторона, выполняющая обязательства 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 сослаться на указанные обстоятельства.

6.3. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 6 (Шести) месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по

Договору, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, причиненного другой Стороной.

6.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнявшей обязательства по Договору.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Стороны пришли к соглашению о том, что п. 5 ст. 488 Гражданского Кодекса РФ в Договору не применяется.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по Договору уступки вынуждая 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 неявки Сторон или их уполномоченных представителей в регистрирующий орган в соответствии с п. 3.3. Договора.

7.4. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора уступки не является владельцем инвестиционных паяв 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 паяв 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 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 Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Договор уступки подлежит государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору уступки должны быть составлены в письменной форме в виде документа, подписанного уполномоченными представителями Сторон.

8.3. Во всем, что не предусмотрено Договором уступки Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.4. Все уведомления, извещения и иные переписки между Сторонами по Договору уступки производятся 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 2-х (двух) 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.

Приложение № 1
к Договору уступки права требования
от «28» 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	№ объекта долевого строительства	Этаж	Количество помещений	Проектируемая площадь, м ²	Проектируемая общая площадь без учета балконов, м ²	Проектируемая стоимость Объекта долевого строительства, руб.
1	3Д(1)	1	1	28,67	50,31	2 097 927,00
2	3Д(1)	2	1	19,24	28,05	1 169 685,00
3	3Д(1)	3	1	20,02	28,02	1 168 434,00
4	3Д(1)	4	2	28,67	50,31	2 097 927,00
5	3Д(1)	5	2	19,24	28,05	1 169 685,00
6	3Д(1)	6	2	20,02	28,02	1 168 434,00
7	3Д(1)	7	3	14,92	34,32	1 431 144,00
8	3Д(1)	8	3	28,67	50,31	2 097 927,00
9	3Д(1)	9	3	19,24	28,05	1 169 685,00
10	3Д(1)	10	3	20,02	28,02	1 168 434,00
11	3Д(1)	11	3	14,92	34,32	1 431 144,00
12	3Д(1)	12	4	28,67	50,31	2 097 927,00
13	3Д(1)	13	4	19,24	28,05	1 169 685,00
14	3Д(1)	14	4	20,02	28,02	1 168 434,00
15	3Д(1)	15	4	14,92	34,32	1 431 144,00
16	3Д(1)	16	5	28,67	50,31	2 097 927,00
17	3Д(1)	17	5	19,24	28,05	1 169 685,00
18	3Д(1)	18	5	20,02	28,02	1 168 434,00
19	3Д(1)	19	5	14,92	34,32	1 431 144,00
20	3Д(1)	20	6	28,67	50,31	2 097 927,00
21	3Д(1)	21	6	19,24	28,05	1 169 685,00
22	3Д(1)	22	6	20,02	28,02	1 168 434,00
23	3Д(1)	23	6	14,92	34,32	1 431 144,00
24	3Д(1)	24	7	28,67	50,31	2 097 927,00
25	3Д(1)	25	7	19,24	28,05	1 169 685,00
26	3Д(1)	26	7	20,02	28,02	1 168 434,00
27	3Д(1)	27	7	14,92	34,32	1 431 144,00
28	3Д(1)	28	8	28,67	50,31	2 097 927,00
29	3Д(1)	29	8	19,24	28,05	1 169 685,00
30	3Д(1)	30	8	20,02	28,02	1 168 434,00
31	3Д(1)	31	8	14,92	34,32	1 431 144,00
32	3Д(1)	32	9	28,67	50,31	2 097 927,00
33	3Д(1)	33	9	19,24	28,05	1 169 685,00
34	3Д(1)	34	9	20,02	28,02	1 168 434,00
35	3Д(1)	35	9	14,92	34,32	1 431 144,00
36	3Д(2)	36	1	22,71	41,66	1 737 222,00
37	3Д(2)	37	1	30,18	55,78	2 326 026,00
38	3Д(2)	38	2	18,09	38,68	1 612 956,00
39	3Д(2)	39	2	22,71	41,66	1 737 222,00
40	3Д(2)	40	2	30,18	55,78	2 326 026,00
41	3Д(2)	41	3	18,09	38,68	1 612 956,00
42	3Д(2)	42	3	22,71	41,66	1 737 222,00
43	3Д(2)	43	3	30,18	55,78	2 326 026,00
44	3Д(2)	44	4	18,09	38,68	1 612 956,00

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Участник долевого строительства:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболова, д. 10, корп. 2;
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболова, д. 10, корп. 2;
р/с 40701810100000137907 в ГПБ (АО) г. Москва, к/с 301018102000000000823,
БИК 044525823, ИНН/КПП 7708227080/ 775001001.

Новый участник долевого строительства:

ООО «УК «ОРЕОЛЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Проектный»
Адрес местонахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
ИНН 7704750193, КПП 77501001
р/с 40701810992000112914 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 301018102000000000823, БИК
044525823

10. ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства:

М.П.

А.Е. Жуйков /

/ Д.В. Суконов /



45	3.0 (2)	45	4	1	22,71	41,66	1 737 222,00
46	3.0 (2)	46	4	2	30,18	55,78	2 326 026,00
47	3.0 (2)	47	5	1	18,09	38,68	1 612 956,00
48	3.0 (2)	48	5	1	22,71	41,66	1 737 222,00
49	3.0 (2)	49	5	2	30,18	55,78	2 326 026,00
50	3.0 (2)	50	6	1	18,09	38,68	1 612 956,00
51	3.0 (2)	51	6	1	22,71	41,66	1 737 222,00
52	3.0 (2)	52	6	2	30,18	55,78	2 326 026,00
53	3.0 (2)	53	7	1	18,09	38,68	1 612 956,00
54	3.0 (2)	54	7	1	22,71	41,66	1 737 222,00
55	3.0 (2)	55	7	2	30,18	55,78	2 326 026,00
56	3.0 (2)	56	8	1	18,09	38,68	1 612 956,00
57	3.0 (2)	57	8	1	22,71	41,66	1 737 222,00
58	3.0 (2)	58	8	2	30,18	55,78	2 326 026,00
59	3.0 (2)	59	9	1	18,09	38,68	1 612 956,00
60	3.0 (2)	60	9	1	22,71	41,66	1 737 222,00
61	3.0 (2)	61	9	2	30,18	55,78	2 326 026,00
62	3.0 (2)	62	1	2	29,69	55,73	2 323 941,00
63	3.0 (2)	63	1	1	14,78	31,74	1 223 558,00
64	3.0 (2)	64	1	1	25,55	61,45	2 362 465,00
65	3.0 (2)	65	1	2	29,69	55,73	2 323 941,00
66	3.0 (2)	66	4	2	30,18	55,78	2 326 026,00
67	3.0 (2)	67	4	3	14,78	31,74	1 223 558,00
68	3.0 (2)	68	4	3	23,31	62,91	2 623 347,00
69	3.0 (2)	69	4	2	14,78	31,74	1 223 558,00
70	3.0 (2)	70	4	1	29,69	55,73	2 323 941,00
71	3.0 (2)	71	9	2	30,18	55,78	2 326 026,00
72	3.0 (2)	72	9	1	14,78	31,74	1 223 558,00
73	3.0 (2)	73	9	2	33,31	62,91	2 623 347,00
74	3.0 (2)	74	9	1	14,78	31,74	1 223 558,00
75	3.0 (2)	75	9	2	29,69	55,73	2 323 941,00
76	3.0 (2)	76	1	2	30,18	55,78	2 326 026,00
77	3.0 (2)	77	1	1	22,71	41,66	1 737 222,00
78	3.0 (2)	78	5	2	30,18	55,78	2 326 026,00
79	3.0 (2)	79	5	2	22,71	41,66	1 737 222,00
80	3.0 (2)	80	5	1	18,09	38,68	1 612 956,00
81	3.0 (2)	81	6	2	30,18	55,78	2 326 026,00
82	3.0 (2)	82	6	1	22,71	41,66	1 737 222,00
83	3.0 (2)	83	9	1	20,02	28,02	1 668 434,00
84	3.0 (2)	84	9	1	19,24	28,05	1 669 885,00
85	3.0 (2)	85	1	2	28,67	50,31	2 097 927,00
86	3.0 (2)	86	1	2	14,92	34,32	1 431 144,00
87	3.0 (2)	87	5	1	20,02	28,02	1 668 434,00
88	3.0 (2)	88	5	1	19,24	28,05	1 669 885,00
89	3.0 (2)	89	5	1	28,67	50,31	2 097 927,00
90	3.0 (2)	90	5	2	2 049,34	3 725,65	155 359 605,00
		Итого					

Итого проинформировано,
принципиально, определено
печатью и подписью



Генеральный директор
ООО «УК-ОРЕОЛ»

Сусинова Д.В.

Итого проинформировано,
принципиально, определено
печатью и подписью

Генеральный директор
ООО «УК-ОРЕОЛ»

Сусинова Д.В.

Участник долевого строительства:

М.п. А.Е. Жукова /

Новый участник долевого строительства:

Д.В. Сусинова /

**ИЗМЕНЕНИЯ от «20» октября 2017 года
К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ от «23» мая 2008 года**

**МНОГОЭТАЖНАЯ ЖИЛИЩНАЯ ЗАСТРОЙКА в МКР №3 ЖИЛИЩНОГО РАЙОНА
«ЦЕНТРАЛЬНЫЙ», УЧАСТОК №16 г. ИЖЕВСКА**

Внести изменения в следующий пункт:

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

Срок реализации проекта строительства:

ж.д.16 корп.1

Начало строительства – II квартал 2008 года.

Окончание строительства – I квартал 2020 года.

ж.д.16 корп.2

Начало строительства – II квартал 2008 года.

Окончание строительства – I квартал 2020 года.

ж.д.16 корп.3

Начало строительства – II квартал 2008 года.

Окончание строительства:

- секция 3А (в блок осей "1-2/А-Б") – IV квартал 2019 года,

- секция 3Б (в блок осей "3-5/А-Б") – IV квартал 2018 года,

- секция 3В (в блок осей "4-5/Г-Д") – IV квартал 2018 года,

- секция 3Г (в блок осей "3-5/Е-И") – IV квартал 2018 года,

- секция 3Д (в блок осей "1-2/Ж-И") – IV квартал 2019 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи объекта в эксплуатацию.

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 8 «Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилищной застройки, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»;

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилищной застройки – II квартал 2020 года, в том числе:

ж.д.16 корп.1 – I квартал 2020 года.

ж.д.16 корп.2 – I квартал 2020 года.

ж.д.16 корп.3:

- секция 3А (в блок осей "1-2/А-Б") – IV квартал 2019 года,

- секция 3Б (в блок осей "3-5/А-Б") – IV квартал 2018 года,

- секция 3В (в блок осей "4-5/Г-Д") – IV квартал 2018 года,

- секция 3Г (в блок осей "3-5/Е-И") – IV квартал 2018 года,

- секция 3Д (в блок осей "1-2/Ж-И") – IV квартал 2019 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи объекта в эксплуатацию.

Орган, уполномоченный в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – Администрация муниципального образования город Ижевск.

Место опубликования изменений к проектной декларации:

Сайт в сети Интернет: www.ssdm.ru, www.mkr3.sde

ООО «Микрорайон 3»

Представитель по доверенности

№257 от 16.08.2017г.

А.И.Сидоренков

«20» окт/2017 года







Ассоциация оценщиков

«КАДАСТР-ОЦЕНКА»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

ИНН/КПП 7702372098/770901001

ОГРН 1097799045520

109004, МОСКВА, ТЕТЕРИНСКИЙ ПЕР., 16

Тел. (495) 989-23-59; (495) 915-06-76

E-mail: office@kadastr-ocenkanp.ru

npkadastr-ocenka@mail.ru

Членам Ассоциации оценщиков
«Кадастр-оценка»

№ 01-1438/16 от «19» декабря 2016 г.
Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»

УВЕДОМЛЕНИЕ

Уведомляем Вас о том, что СРО «Кадастр-оценка» изменила свое наименование и адрес местонахождения (юридический адрес).

Полное наименование на русском языке - Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка».

Сокращенное наименование на русском языке – Ассоциация «Кадастр-оценка».

Юридический адрес: 109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, пом. 5

Также информируем Вас о том, что смена наименования **не влечет недействительности** Свидетельств о членстве и выписок из реестра оценщиков и иных документов, выданных Партнерством.

Директор
Ассоциации «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин

Исп. Лункина Т.Ю.
8(495) 989-23-59;
8(495) 915-06-76



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 170005 - 035 - 000237
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Страхователь: Зверева Елена Александровна
Адрес: 141067, Московская обл., г. Королев, мкр. Болшево, ул. Комитетский Лес, д. 18, корпус 1, кв. 255
Паспорт РФ 46 16 159707
Выдан (когда, кем): выдан 01.04.2016 г. ТП №3 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Королев.

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 367 от 04 сентября 2014 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 608619
Дата выдачи: 03.07.2010 г.
Выдан (кем): Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований 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.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третья лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 200,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования имущественных интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: С условиями страхования ознакомлен и согласен. _____/Е.А.Зверева/	СТРАХОВЩИК: Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г. Телефон: 737-03-30, доб. 168 _____/О.А. Аракелова/ М.П. Полис оформил: Юлиа М...
--	---

Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.

118035, Москва, Садовнический наб., 21
Тел.: (+7 495) 737 0238
www.energo-garant.ru

ЭНЕРГОГАРАНТ

21 Sadovnicheskaya nab., Moscow, 118035
Tel.: (+7 495) 737 0238
www.energo-garant.ru

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 170005-035-000243
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
100 000 000,00	40 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  /Г.Р.Юрьева/ М.П. Полис оформил: Юлиан А. В. Дата выдачи: 04.12.2017 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций» Генеральный директор  /Р.С.Луценко/ М.П.
--	--

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

242 (Двести сорок две) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

