Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКР-ТЮ/16-79

от 09 июня 2016 года

Оценка стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве № НГ-280214-ТЮ от 28.02.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 76 единиц общей площадью (без учёта площадей лоджий и балконов) 3 720,60 (Три тысячи семьсот двадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные в пятисекционном жилом многоквартирном доме переменной этажностью 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

Исполнитель отчета

Илюхин В.И.

г. Королёв МО, 2016 г.

Сопроводительное письмо

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
1.1. Задание на оценку	7
1.2. Применяемые стандарты оценки	9
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	11
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	11
1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	12
1.6. Основные факты и выводы	12
1.7. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	15
1.8. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	16
1.9. Методология определения справедливой стоимости	16
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	20
2.1. Общие положения	20
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	20
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	23
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	30
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	30
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	31
3.1. Общие положения	31
3.2. Анализ рынка недвижимости	31
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	58
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	59
5.1. Общие положения	59
5.2. Общее описание методов оценки недвижимости	59
5.3. Выбор подходов и методов оценки	59
5.4. Согласование результатов оценки	65
5.5. Выбор подходов и методов оценки	65
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	67
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	67
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	179
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	179
6.4. Согласование результатов оценки	179
VII. ВЫВОДЫ	182
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ□ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	184
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	185
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	189
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	196

Заместителю генерального директора
ООО «РЕГИОН Девелопмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
госпоже Конышевой О.П.

«09» июня 2016 г.

Уважаемая Ольга Павловна!

В соответствии с Техническим заданием № 79 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве № НГ-280214-ТЮ от 28.02.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 76 единиц общей площадью (без учёта площадей лоджий и балконов) 3 720,60 (Три тысячи семьсот двадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные в пятисекционном жилом многоквартирном доме переменной этажностью 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 т.ч.:

№ п/п	№ секции (подъезда)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учета площадей лоджий и балконов, кв.м
1	3Д (1)	1	1	1	39,40
2	3Д (1)	2		1	39,20
3	3Д (1)	3		1	29,20
4	3Д (1)	4		2	59,70
5	3Д (1)	6		3	90,20
6	3Д (1)	7		1	39,40
7	3Д (1)	8		1	39,20
8	3Д (1)	9	2	1	29,20
9	3Д (1)	10		2	59,70
10	3Д (1)	11		2	59,70
11	3Д (1)	12		3	90,20
12	3Д (1)	13		1	39,40
13	3Д (1)	14		1	39,20
14	3Д (1)	15		1	29,20
15	3Д (1)	16	3	2	59,70
16	3Д (1)	17		2	59,70
17	3Д (1)	18		3	90,20
18	3Д (1)	19		1	39,40
19	3Д (1)	20		1	39,20
20	3Д (1)	21		1	29,20
21	3Д (1)	22	4	2	59,70
22	3Д (1)	23		2	59,70
23	3Д (1)	24		3	90,20
24	3Д (1)	25		1	39,40
25	3Д (1)	26		1	39,20
26	3Д (1)	27		1	29,20
27	3Д (1)	28	5	2	59,70
28	3Д (1)	29		2	59,70
29	3Д (1)	30		3	90,20
30	3Д (1)	31		1	39,40
31	3Д (1)	32		1	39,20
32	3Д (1)	33		1	29,20
33	3Д (1)	34	6	2	59,70
34	3Д (1)	35		2	59,70
35	3Д (1)	36		3	90,20
36	3Д (1)	37		1	39,40
37	3Д (1)	38		1	39,20
38	3Д (1)	39		1	29,20
39	3Д (1)	40	7	2	59,70
40	3Д (1)	41		2	59,70
41	3Д (1)	42		3	90,20
42	3Д (1)	43		1	39,40
43	3Д (1)	44	8	1	38,70

№ п/п	№ секции (подъезда)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учета площадей лоджий и балконов, кв.м
44	3Д (1)	45		1	29,20
45	3Д (1)	46		2	59,70
46	3Д (1)	47		2	59,70
47	3Д (1)	48		1	29,20
48	3Д (1)	49		2	55,80
49	3Д (1)	50		1	39,40
50	3Д (1)	51		1	38,70
51	3Д (1)	52		1	29,20
52	3Д (1)	53	9	2	59,70
53	3Д (1)	54		2	59,70
54	3Д (1)	55		1	29,20
55	3Д (1)	56		2	55,80
56	3Д (1)	57		1	39,40
57	3Д (1)	58		1	38,70
58	3Д (1)	59		1	29,20
59	3Д (1)	60	10	2	59,70
60	3Д (1)	61		2	59,70
61	3Д (1)	62		1	29,20
62	3Д (1)	63		2	55,80
63	3Д (1)	64		1	39,40
64	3Д (1)	65		1	38,70
65	3Д (1)	66		1	29,20
66	3Д (1)	67	11	2	59,70
67	3Д (1)	68		2	59,70
68	3Д (1)	69		1	29,20
69	3Д (1)	70		2	55,80
70	3Д (1)	71		1	39,40
71	3Д (1)	72		1	38,70
72	3Д (1)	73		1	29,20
73	3Д (1)	74	12	2	59,70
74	3Д (1)	75		2	59,70
75	3Д (1)	76		1	29,20
76	3Д (1)	77		2	55,80
Итого:		76 квартир			3 720,60

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 АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы».

Оценка проведена по состоянию на 09 июня 2016 г.

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

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

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

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве № НГ-280214-ТЮ от 28.02.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 76 единиц общей площадью (без учёта площадей лоджий и балконов) 3 720,60 (Три тысячи семьсот двадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные в пятисекционном жилом многоквартирном доме переменной этажностью 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, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

160 151 450

(Сто шестьдесят миллионов сто пятьдесят одна тысяча четыреста пятьдесят)

рублей,

в том числе:

№ п/п	№ секции (подъезда)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учета площадей лоджий и балконов, кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	3Д (1)	1	1	1	39,40	1 591 520
2	3Д (1)	2		1	39,20	1 603 280
3	3Д (1)	3		1	29,20	1 274 000
4	3Д (1)	4		2	59,70	2 372 540
5	3Д (1)	6		3	90,20	3 524 950
6	3Д (1)	7	2	1	39,40	1 709 260
7	3Д (1)	8		1	39,20	1 721 890
8	3Д (1)	9		1	29,20	1 368 250
9	3Д (1)	10		2	59,70	2 554 080
10	3Д (1)	11		2	59,70	2 554 080
11	3Д (1)	12		3	90,20	3 796 100
12	3Д (1)	13		1	39,40	1 709 260
13	3Д (1)	14		1	39,20	1 721 890
14	3Д (1)	15	3	1	29,20	1 368 250
15	3Д (1)	16		2	59,70	2 554 080
16	3Д (1)	17		2	59,70	2 554 080
17	3Д (1)	18		3	90,20	3 796 100
18	3Д (1)	19		1	39,40	1 709 260
19	3Д (1)	20		1	39,20	1 721 890
20	3Д (1)	21	4	1	29,20	1 368 250
21	3Д (1)	22		2	59,70	2 554 080
22	3Д (1)	23		2	59,70	2 554 080
23	3Д (1)	24		3	90,20	3 796 100
24	3Д (1)	25		1	39,40	1 709 260
25	3Д (1)	26		1	39,20	1 721 890
26	3Д (1)	27	5	1	29,20	1 368 250
27	3Д (1)	28		2	59,70	2 554 080
28	3Д (1)	29		2	59,70	2 554 080
29	3Д (1)	30		3	90,20	3 796 100
30	3Д (1)	31		1	39,40	1 709 260
31	3Д (1)	32		1	39,20	1 721 890
32	3Д (1)	33	6	1	29,20	1 368 250
33	3Д (1)	34		2	59,70	2 554 080
34	3Д (1)	35		2	59,70	2 554 080
35	3Д (1)	36		3	90,20	3 796 100
36	3Д (1)	37		1	39,40	1 709 260
37	3Д (1)	38		1	39,20	1 721 890
38	3Д (1)	39	7	1	29,20	1 368 250
39	3Д (1)	40		2	59,70	2 554 080
40	3Д (1)	41		2	59,70	2 554 080
41	3Д (1)	42		3	90,20	3 796 100
42	3Д (1)	43		1	39,40	1 730 310
43	3Д (1)	44		1	38,70	1 679 790
44	3Д (1)	45	8	1	29,20	1 368 250
45	3Д (1)	46		2	59,70	2 554 080
46	3Д (1)	47		2	59,70	2 554 080
47	3Д (1)	48		1	29,20	1 368 250

№ п/п	№ секции (подъезда)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учета площадей лоджий и балконов, кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
48	3Д (1)	49		2	55,80	2 419 440
49	3Д (1)	50		1	39,40	1 730 310
50	3Д (1)	51		1	38,70	1 679 790
51	3Д (1)	52		1	29,20	1 368 250
52	3Д (1)	53	9	2	59,70	2 554 080
53	3Д (1)	54		2	59,70	2 554 080
54	3Д (1)	55		1	29,20	1 368 250
55	3Д (1)	56		2	55,80	2 419 440
56	3Д (1)	57		1	39,40	1 730 310
57	3Д (1)	58		1	38,70	1 679 790
58	3Д (1)	59		1	29,20	1 368 250
59	3Д (1)	60	10	2	59,70	2 554 080
60	3Д (1)	61		2	59,70	2 554 080
61	3Д (1)	62		1	29,20	1 368 250
62	3Д (1)	63		2	55,80	2 419 440
63	3Д (1)	64		1	39,40	1 730 310
64	3Д (1)	65		1	38,70	1 679 790
65	3Д (1)	66		1	29,20	1 368 250
66	3Д (1)	67	11	2	59,70	2 554 080
67	3Д (1)	68		2	59,70	2 554 080
68	3Д (1)	69		1	29,20	1 368 250
69	3Д (1)	70		2	55,80	2 419 440
70	3Д (1)	71		1	39,40	1 627 560
71	3Д (1)	72		1	38,70	1 580 040
72	3Д (1)	73		1	29,20	1 287 000
73	3Д (1)	74	12	2	59,70	2 403 840
74	3Д (1)	75		2	59,70	2 403 840
75	3Д (1)	76		1	29,20	1 287 000
76	3Д (1)	77		2	55,80	2 277 120

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

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 79 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 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 «Территория Югра», а именно:

- имущественные права из договора участия в долевом строительстве № НГ-280214-ТЮ от 28.02.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 76 единиц общей площадью (без учёта площадей лоджий и балконов) 3 720,60 (Три тысячи семьсот двадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные в пятисекционном жилом многоквартирном доме переменной этажностью 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 т.ч.:

№ п/п	№ секции (подъезда)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учета площадей лоджий и балконов, кв.м
1	3Д (1)	1	1	1	39,40
2	3Д (1)	2		1	39,20
3	3Д (1)	3		1	29,20
4	3Д (1)	4		2	59,70
5	3Д (1)	6		3	90,20
6	3Д (1)	7	2	1	39,40
7	3Д (1)	8		1	39,20
8	3Д (1)	9		1	29,20
9	3Д (1)	10		2	59,70
10	3Д (1)	11		2	59,70
11	3Д (1)	12		3	90,20
12	3Д (1)	13	3	1	39,40
13	3Д (1)	14		1	39,20
14	3Д (1)	15		1	29,20
15	3Д (1)	16		2	59,70
16	3Д (1)	17		2	59,70
17	3Д (1)	18		3	90,20
18	3Д (1)	19	4	1	39,40
19	3Д (1)	20		1	39,20
20	3Д (1)	21		1	29,20
21	3Д (1)	22		2	59,70
22	3Д (1)	23		2	59,70
23	3Д (1)	24		3	90,20
24	3Д (1)	25	5	1	39,40
25	3Д (1)	26		1	39,20
26	3Д (1)	27		1	29,20
27	3Д (1)	28		2	59,70
28	3Д (1)	29		2	59,70
29	3Д (1)	30		3	90,20
30	3Д (1)	31	6	1	39,40
31	3Д (1)	32		1	39,20
32	3Д (1)	33		1	29,20
33	3Д (1)	34		2	59,70
34	3Д (1)	35		2	59,70
35	3Д (1)	36		3	90,20
36	3Д (1)	37	7	1	39,40
37	3Д (1)	38		1	39,20
38	3Д (1)	39		1	29,20
39	3Д (1)	40		2	59,70
40	3Д (1)	41		2	59,70
41	3Д (1)	42		3	90,20

№ п/п	№ секции (подъезда)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учета площадей лоджий и балконов, кв.м
42	3Д (1)	43	8	1	39,40
43	3Д (1)	44		1	38,70
44	3Д (1)	45		1	29,20
45	3Д (1)	46		2	59,70
46	3Д (1)	47		2	59,70
47	3Д (1)	48		1	29,20
48	3Д (1)	49		2	55,80
49	3Д (1)	50	9	1	39,40
50	3Д (1)	51		1	38,70
51	3Д (1)	52		1	29,20
52	3Д (1)	53		2	59,70
53	3Д (1)	54		2	59,70
54	3Д (1)	55		1	29,20
55	3Д (1)	56		2	55,80
56	3Д (1)	57	10	1	39,40
57	3Д (1)	58		1	38,70
58	3Д (1)	59		1	29,20
59	3Д (1)	60		2	59,70
60	3Д (1)	61		2	59,70
61	3Д (1)	62		1	29,20
62	3Д (1)	63		2	55,80
63	3Д (1)	64	11	1	39,40
64	3Д (1)	65		1	38,70
65	3Д (1)	66		1	29,20
66	3Д (1)	67		2	59,70
67	3Д (1)	68		2	59,70
68	3Д (1)	69		1	29,20
69	3Д (1)	70		2	55,80
70	3Д (1)	71	12	1	39,40
71	3Д (1)	72		1	38,70
72	3Д (1)	73		1	29,20
73	3Д (1)	74		2	59,70
74	3Д (1)	75		2	59,70
75	3Д (1)	76		1	29,20
76	3Д (1)	77		2	55,80
Итого:		76 квартир			3 720,60

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Договора № НГ-280214-ТЮ участия в строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014г.;
- копии Разрешения на строительство №. Ru86306000-054 (с изменениями от 24.12.2013г.);
- копии Проектной декларации многоэтажной жилой застройки в микрорайоне №3 жилого района «Центральный», участок №16 г. Нягани от «23» мая 2008г.;
- копии Изменений от «01» ноября 2012 года к Проектной декларации от «23» мая 2008 г.;
- копии Изменений от «25» декабря 2013 года к Проектной декларации от «23» мая 2008г.;
- копии Изменений от «25» декабря 2014 года к Проектной декларации от «23» мая 2008г.;
- копии Изменений от «03» августа 2015 года к Проектной декларации от «23» мая 2008г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

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 свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.
7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.
8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.
9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **09 июня 2016 г.**
10. Срок проведения оценки. Не позднее **09 июня 2016 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 № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Обоснование применяемых стандартов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

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

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

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

Сведения о заказчике оценки	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
Почтовый адрес	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037708029633
Дата присвоения ОГРН	27.05.2003 г.

Сведения об оценщике	
Общие сведения об оценщике	**Илюхин Валерий Иванович** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 475-07 от 25.07.2007 г. (регистрационный № 120 от 11.12.2006 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675 от 21.04.2003г. Стаж работы оценщиком с 2003 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
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.
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности №ГО-ОЦ-1800/15, выдан АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» 14.12.2015 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Сведения о страховании ответственности	Полис страхования ответственности оценщика

оценщика	№ ГО-ОЦ-1838/15, выдан 24.12.2015 г. АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», срок действия с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

1.5. 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.

1.6. Основные факты и выводы

Общие сведения	
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 79 к Договору № ТЮ/ЦОИ/1 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» декабря 2012 г.
Дата составления отчета	09 июня 2016 г.
Порядковый номер отчета	УКР-ТЮ/16-79

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.
Стороны договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 3». Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Объект, возводимый застройщиком	Многоквартирный жилой дом – пятисекционный жилой многоквартирный дом переменной этажностью с почтовым номером 16, корпус 3, строящийся 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 76 единиц общей площадью (без учёта площадей лоджий и балконов) 3 720,60 (Три тысячи семьсот двадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные в пятисекционном жилом многоквартирном доме переменной этажностью 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 (подъезда)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учета площадей лоджий и балконов, кв.м
1	3Д (1)	1	1	1	39,40
2	3Д (1)	2		1	39,20
3	3Д (1)	3		1	29,20
4	3Д (1)	4		2	59,70
5	3Д (1)	6		3	90,20
6	3Д (1)	7		1	39,40
7	3Д (1)	8		1	39,20
8	3Д (1)	9	2	1	29,20
9	3Д (1)	10		2	59,70
10	3Д (1)	11		2	59,70
11	3Д (1)	12		3	90,20
12	3Д (1)	13		1	39,40
13	3Д (1)	14	3	1	39,20
14	3Д (1)	15		1	29,20

№ п/п	№ секции (подъезда)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учета площадей лоджий и балконов, кв.м
15	3Д (1)	16		2	59,70
16	3Д (1)	17		2	59,70
17	3Д (1)	18		3	90,20
18	3Д (1)	19		1	39,40
19	3Д (1)	20		1	39,20
20	3Д (1)	21	4	1	29,20
21	3Д (1)	22		2	59,70
22	3Д (1)	23		2	59,70
23	3Д (1)	24		3	90,20
24	3Д (1)	25		1	39,40
25	3Д (1)	26		1	39,20
26	3Д (1)	27	5	1	29,20
27	3Д (1)	28		2	59,70
28	3Д (1)	29		2	59,70
29	3Д (1)	30		3	90,20
30	3Д (1)	31		1	39,40
31	3Д (1)	32		1	39,20
32	3Д (1)	33	6	1	29,20
33	3Д (1)	34		2	59,70
34	3Д (1)	35		2	59,70
35	3Д (1)	36		3	90,20
36	3Д (1)	37		1	39,40
37	3Д (1)	38		1	39,20
38	3Д (1)	39	7	1	29,20
39	3Д (1)	40		2	59,70
40	3Д (1)	41		2	59,70
41	3Д (1)	42		3	90,20
42	3Д (1)	43		1	39,40
43	3Д (1)	44		1	38,70
44	3Д (1)	45		1	29,20
45	3Д (1)	46	8	2	59,70
46	3Д (1)	47		2	59,70
47	3Д (1)	48		1	29,20
48	3Д (1)	49		2	55,80
49	3Д (1)	50		1	39,40
50	3Д (1)	51		1	38,70
51	3Д (1)	52		1	29,20
52	3Д (1)	53	9	2	59,70
53	3Д (1)	54		2	59,70
54	3Д (1)	55		1	29,20
55	3Д (1)	56		2	55,80
56	3Д (1)	57		1	39,40
57	3Д (1)	58		1	38,70
58	3Д (1)	59		1	29,20
59	3Д (1)	60	10	2	59,70
60	3Д (1)	61		2	59,70
61	3Д (1)	62		1	29,20
62	3Д (1)	63		2	55,80
63	3Д (1)	64		1	39,40
64	3Д (1)	65		1	38,70
65	3Д (1)	66		1	29,20
66	3Д (1)	67	11	2	59,70
67	3Д (1)	68		2	59,70
68	3Д (1)	69		1	29,20
69	3Д (1)	70		2	55,80
70	3Д (1)	71		1	39,40
71	3Д (1)	72		1	38,70
72	3Д (1)	73		1	29,20
73	3Д (1)	74	12	2	59,70
74	3Д (1)	75		2	59,70
75	3Д (1)	76		1	29,20
76	3Д (1)	77		2	55,80

№ п/п	№ секции (подъезда)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учета площадей лоджий и балконов, кв.м
Итого:		76 квартир			3 720,60

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	1 591 520	не использовался	1 591 520
2	не использовался	1 603 280	не использовался	1 603 280
3	не использовался	1 274 000	не использовался	1 274 000
4	не использовался	2 372 540	не использовался	2 372 540
6	не использовался	3 524 950	не использовался	3 524 950
7	не использовался	1 709 260	не использовался	1 709 260
8	не использовался	1 721 890	не использовался	1 721 890
9	не использовался	1 368 250	не использовался	1 368 250
10	не использовался	2 554 080	не использовался	2 554 080
11	не использовался	2 554 080	не использовался	2 554 080
12	не использовался	3 796 100	не использовался	3 796 100
13	не использовался	1 709 260	не использовался	1 709 260
14	не использовался	1 721 890	не использовался	1 721 890
15	не использовался	1 368 250	не использовался	1 368 250
16	не использовался	2 554 080	не использовался	2 554 080
17	не использовался	2 554 080	не использовался	2 554 080
18	не использовался	3 796 100	не использовался	3 796 100
19	не использовался	1 709 260	не использовался	1 709 260
20	не использовался	1 721 890	не использовался	1 721 890
21	не использовался	1 368 250	не использовался	1 368 250
22	не использовался	2 554 080	не использовался	2 554 080
23	не использовался	2 554 080	не использовался	2 554 080
24	не использовался	3 796 100	не использовался	3 796 100
25	не использовался	1 709 260	не использовался	1 709 260
26	не использовался	1 721 890	не использовался	1 721 890
27	не использовался	1 368 250	не использовался	1 368 250
28	не использовался	2 554 080	не использовался	2 554 080
29	не использовался	2 554 080	не использовался	2 554 080
30	не использовался	3 796 100	не использовался	3 796 100
31	не использовался	1 709 260	не использовался	1 709 260
32	не использовался	1 721 890	не использовался	1 721 890
33	не использовался	1 368 250	не использовался	1 368 250
34	не использовался	2 554 080	не использовался	2 554 080
35	не использовался	2 554 080	не использовался	2 554 080
36	не использовался	3 796 100	не использовался	3 796 100
37	не использовался	1 709 260	не использовался	1 709 260
38	не использовался	1 721 890	не использовался	1 721 890
39	не использовался	1 368 250	не использовался	1 368 250
40	не использовался	2 554 080	не использовался	2 554 080
41	не использовался	2 554 080	не использовался	2 554 080
42	не использовался	3 796 100	не использовался	3 796 100
43	не использовался	1 730 310	не использовался	1 730 310
44	не использовался	1 679 790	не использовался	1 679 790
45	не использовался	1 368 250	не использовался	1 368 250

Проектный номер объекта долевого строительства	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
46	не использовался	2 554 080	не использовался	2 554 080
47	не использовался	2 554 080	не использовался	2 554 080
48	не использовался	1 368 250	не использовался	1 368 250
49	не использовался	2 419 440	не использовался	2 419 440
50	не использовался	1 730 310	не использовался	1 730 310
51	не использовался	1 679 790	не использовался	1 679 790
52	не использовался	1 368 250	не использовался	1 368 250
53	не использовался	2 554 080	не использовался	2 554 080
54	не использовался	2 554 080	не использовался	2 554 080
55	не использовался	1 368 250	не использовался	1 368 250
56	не использовался	2 419 440	не использовался	2 419 440
57	не использовался	1 730 310	не использовался	1 730 310
58	не использовался	1 679 790	не использовался	1 679 790
59	не использовался	1 368 250	не использовался	1 368 250
60	не использовался	2 554 080	не использовался	2 554 080
61	не использовался	2 554 080	не использовался	2 554 080
62	не использовался	1 368 250	не использовался	1 368 250
63	не использовался	2 419 440	не использовался	2 419 440
64	не использовался	1 730 310	не использовался	1 730 310
65	не использовался	1 679 790	не использовался	1 679 790
66	не использовался	1 368 250	не использовался	1 368 250
67	не использовался	2 554 080	не использовался	2 554 080
68	не использовался	2 554 080	не использовался	2 554 080
69	не использовался	1 368 250	не использовался	1 368 250
70	не использовался	2 419 440	не использовался	2 419 440
71	не использовался	1 627 560	не использовался	1 627 560
72	не использовался	1 580 040	не использовался	1 580 040
73	не использовался	1 287 000	не использовался	1 287 000
74	не использовался	2 403 840	не использовался	2 403 840
75	не использовался	2 403 840	не использовался	2 403 840
76	не использовался	1 287 000	не использовался	1 287 000
77	не использовался	2 277 120	не использовался	2 277 120

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

1.7. 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 участия в строительстве многоквартирного дома	№ НГ-280214-ТЮ от «28» февраля 2014г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Разрешение на строительство (с изменениями от 24.12.2013г.)	№. Ru86306000-054	Копия (Находится в архиве оценщика)
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 2008 г.	б/н от «01» ноября 2012 года	Копия (Находится в архиве оценщика)
Изменения к Проектной декларации от «23» мая 2008 г.	б/н от «25» декабря 2013 года	Копия (Находится в архиве оценщика)
Изменения к Проектной декларации от «23» мая 2008г.	б/н от «25» декабря 2014 года	Копия (Находится в архиве оценщика)
Изменения к Проектной декларации от «23» мая 2008г.	б/н от «03» августа 2015 года	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.8. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объектов оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

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

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных об объектах оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объектов оценки.

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.9. 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

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

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 использовали бы данный актив отдельно.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественные права из договора участия в долевом строительстве № НГ-280214-ТЮ от 28.02.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 76 единиц общей площадью (без учёта площадей лоджий и балконов) 3 720,60 (Три тысячи семьсот двадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные в пятисекционном жилом многоквартирном доме переменной этажностью с почтовым номером 16, корпус 3, строящемся на земельном участке общей площадью 14 795 кв.м. с кадастровым номером 86:13:0201003:0133 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, микрорайон 3, участок 16.

Объекты оценки входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

Стороны договора участия в долевом строительстве:

- застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 3»;
- участник долевого строительства - Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра».

Объекты долевого строительства по договору - квартиры в количестве 76 единиц общей площадью (без учёта площадей лоджий и балконов) 3 720,60 (Три тысячи семьсот двадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные в пятисекционном жилом многоквартирном доме переменной этажностью 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	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
1	1	1	1	39,4	1,2	40,6
2	2	1	1	39,2	1,7	40,9
3	3	1	1	29,2	3,3	32,5
4	4	1	2	59,7	2,9	62,6

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
5	6	1	3	90,2	3,3	93,5
6	7	2	1	39,4	1,2	40,6
7	8	2	1	39,2	1,7	40,9
8	9	2	1	29,2	3,3	32,5
9	10	2	2	59,7	2,9	62,6
10	11	2	2	59,7	2,9	62,6
11	12	2	3	90,2	3,3	93,5
12	13	3	1	39,4	1,2	40,6
13	14	3	1	39,2	1,7	40,9
14	15	3	1	29,2	3,3	32,5
15	16	3	2	59,7	2,9	62,6
16	17	3	2	59,7	2,9	62,6
17	18	3	3	90,2	3,3	93,5
18	19	4	1	39,4	1,2	40,6
19	20	4	1	39,2	1,7	40,9
20	21	4	1	29,2	3,3	32,5
21	22	4	2	59,7	2,9	62,6
22	23	4	2	59,7	2,9	62,6
23	24	4	3	90,2	3,3	93,5
24	25	5	1	39,4	1,2	40,6
25	26	5	1	39,2	1,7	40,9
26	27	5	1	29,2	3,3	32,5
27	28	5	2	59,7	2,9	62,6
28	29	5	2	59,7	2,9	62,6
29	30	5	3	90,2	3,3	93,5
30	31	6	1	39,4	1,2	40,6
31	32	6	1	39,2	1,7	40,9
32	33	6	1	29,2	3,3	32,5
33	34	6	2	59,7	2,9	62,6
34	35	6	2	59,7	2,9	62,6
35	36	6	3	90,2	3,3	93,5
36	37	7	1	39,4	1,2	40,6
37	38	7	1	39,2	1,7	40,9
38	39	7	1	29,2	3,3	32,5
39	40	7	2	59,7	2,9	62,6
40	41	7	2	59,7	2,9	62,6
41	42	7	3	90,2	3,3	93,5
42	43	8	1	39,4	1,7	41,1
43	44	8	1	38,7	1,2	39,9
44	45	8	1	29,2	3,3	32,5
45	46	8	2	59,7	2,9	62,6
46	47	8	2	59,7	2,9	62,6
47	48	8	1	29,2	3,3	32,5
48	49	8	2	55,8	3,5	59,3
49	50	9	1	39,4	1,7	41,1
50	51	9	1	38,7	1,2	39,9
51	52	9	1	29,2	3,3	32,5
52	53	9	2	59,7	2,9	62,6
53	54	9	2	59,7	2,9	62,6

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Площадь балконов (лоджий), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м
54	55	9	1	29,2	3,3	32,5
55	56	9	2	55,8	3,5	59,3
56	57	10	1	39,4	1,7	41,1
57	58	10	1	38,7	1,2	39,9
58	59	10	1	29,2	3,3	32,5
59	60	10	2	59,7	2,9	62,6
60	61	10	2	59,7	2,9	62,6
61	62	10	1	29,2	3,3	32,5
62	63	10	2	55,8	3,5	59,3
63	64	11	1	39,4	1,7	41,1
64	65	11	1	38,7	1,2	39,9
65	66	11	1	29,2	3,3	32,5
66	67	11	2	59,7	2,9	62,6
67	68	11	2	59,7	2,9	62,6
68	69	11	1	29,2	3,3	32,5
69	70	11	2	55,8	3,5	59,3
70	71	12	1	39,4	1,7	41,1
71	72	12	1	38,7	1,2	39,9
72	73	12	1	29,2	3,3	32,5
73	74	12	2	59,7	2,9	62,6
74	75	12	2	59,7	2,9	62,6
75	76	12	1	29,2	3,3	32,5
76	77	12	2	55,8	3,5	59,3
				3 720,60		**3 918,80**

Источник. 1. Договор № 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 III квартала 2017 г.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

Объекты оценки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Обременения, связанные с объектами оценки.

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

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой

инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов

сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектами оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объектов оценки не включались.

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

Вид использования для объектов оценки, соответствует виду использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

2. Местоположение объектов.

Местоположение для объектов оценки, соответствует местоположению объектов недвижимости, права на которые оцениваются. При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объектов недвижимости, права на который оцениваются (субъект, город, район, улица, дом);
- ценовая зона в пределах области (областной центр – ЦЗ № 1; ближайшие окрестности областного центра – ЦЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ЦЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ЦЗ № 4; прочие населенные пункты – ЦЗ № 5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах области;
- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр (может включать зоны находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ № 1; центры административных районов города; территории бизнес центров и крупных торговых центров –

ТЗ № 2; современные кварталы – микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями – ТЗ № 3; спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей) – ТЗ № 4; районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, окраины городов, территории старой застройки – ТЗ № 5; районы рядом с крупными автомагистралями – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города.

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

Таблица 4.

Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

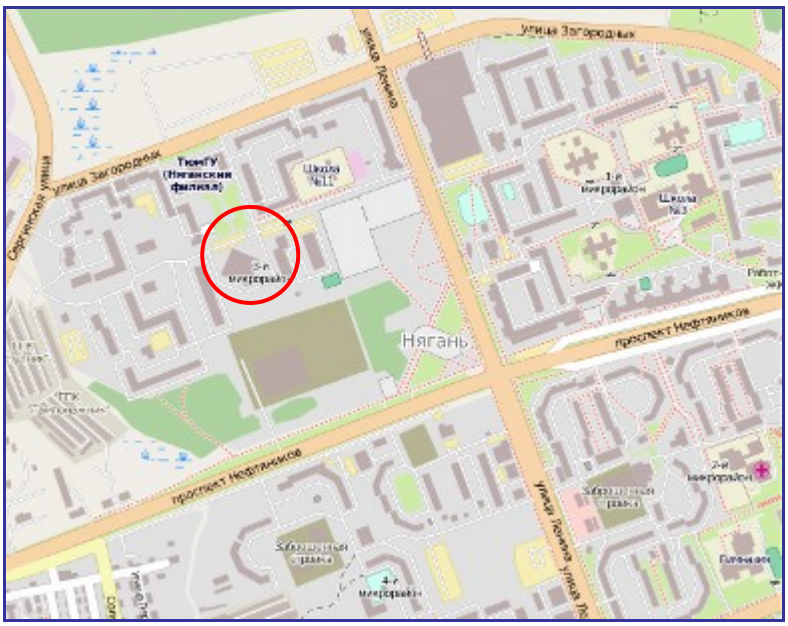


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.
2. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 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 объектов недвижимости описывались следующими параметрами:

- характеристики класса качества дома (эконом-класс; комфорт-класс; бизнес-класс; элит-класс – описание классов представлено в Приложении 1);
- характеристики типа (планировки) квартиры (изолированные комнаты; смежные комнаты; смежно-изолированные комнаты; свободная планировка; индивидуальная планировка - описание типов (планировок) квартир представлено в Приложении 1);

- характеристики расположения (этаж расположения);
- характеристики масштаба (количество комнат; общая площадь без учета лоджий и балконов; общая площадь с учетом лоджий и балконов; высота помещений);
- характеристики состояния (материал стен; состояние отделки - с отделкой, без отделки, требует ремонта).

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на которые оцениваются	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
1	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	1/12 (первый)	1	39,4	40,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
2	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	1/12 (первый)	1	39,2	40,9	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
3	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	1/12 (первый)	1	29,2	32,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
4	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	1/12 (первый)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
6	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	1/12 (первый)	3	90,2	93,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
7	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	1	39,4	40,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
8	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	1	39,2	40,9	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
9	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	1	29,2	32,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
10	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
11	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
12	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	3	90,2	93,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
13	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	3/12 (промежуточный)	1	39,4	40,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
14	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	3/12 (промежуточный)	1	39,2	40,9	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
15	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	3/12 (промежуточный)	1	29,2	32,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
16	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	3/12 (промежуточный)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
17	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	3/12 (промежуточный)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
18	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	3/12 (промежуточный)	3	90,2	93,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на которые оцениваются	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
19	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/12 (промежуточный)	1	39,4	40,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
20	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/12 (промежуточный)	1	39,2	40,9	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
21	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/12 (промежуточный)	1	29,2	32,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
22	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/12 (промежуточный)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
23	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/12 (промежуточный)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
24	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/12 (промежуточный)	3	90,2	93,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
25	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	5/12 (промежуточный)	1	39,4	40,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
26	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	5/12 (промежуточный)	1	39,2	40,9	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
27	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	5/12 (промежуточный)	1	29,2	32,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
28	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	5/12 (промежуточный)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
29	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	5/12 (промежуточный)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
30	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	5/12 (промежуточный)	3	90,2	93,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
31	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/12 (промежуточный)	1	39,4	40,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
32	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/12 (промежуточный)	1	39,2	40,9	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
33	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/12 (промежуточный)	1	29,2	32,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
34	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/12 (промежуточный)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
35	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/12 (промежуточный)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
36	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/12 (промежуточный)	3	90,2	93,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
37	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/12 (промежуточный)	1	39,4	40,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
38	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/12 (промежуточный)	1	39,2	40,9	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на которые оцениваются	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
39	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/12 (промежуточный)	1	29,2	32,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
40	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/12 (промежуточный)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
41	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/12 (промежуточный)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
42	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/12 (промежуточный)	3	90,2	93,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
43	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/12 (промежуточный)	1	39,4	41,1	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
44	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/12 (промежуточный)	1	38,7	39,9	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
45	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/12 (промежуточный)	1	29,2	32,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
46	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/12 (промежуточный)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
47	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/12 (промежуточный)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
48	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/12 (промежуточный)	1	29,2	32,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
49	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/12 (промежуточный)	2	55,8	59,3	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
50	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	1	39,4	41,1	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
51	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	1	38,7	39,9	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
52	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	1	29,2	32,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
53	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
54	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
55	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	1	29,2	32,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
56	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	2	55,8	59,3	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
57	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	10/12 (промежуточный)	1	39,4	41,1	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
58	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	10/12 (промежуточный)	1	38,7	39,9	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой

Условный (проектный) номер объекта недвижимости, права на которые оцениваются	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
59	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	10/12 (промежуточный)	1	29,2	32,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
60	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	10/12 (промежуточный)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
61	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	10/12 (промежуточный)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
62	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	10/12 (промежуточный)	1	29,2	32,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
63	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	10/12 (промежуточный)	2	55,8	59,3	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
64	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	11/12 (промежуточный)	1	39,4	41,1	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
65	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	11/12 (промежуточный)	1	38,7	39,9	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
66	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	11/12 (промежуточный)	1	29,2	32,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
67	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	11/12 (промежуточный)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
68	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	11/12 (промежуточный)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
69	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	11/12 (промежуточный)	1	29,2	32,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
70	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	11/12 (промежуточный)	2	55,8	59,3	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
71	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12/12 (последний)	1	39,4	41,1	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
72	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12/12 (последний)	1	38,7	39,9	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
73	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12/12 (последний)	1	29,2	32,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
74	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12/12 (последний)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
75	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12/12 (последний)	2	59,7	62,6	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
76	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12/12 (последний)	1	29,2	32,5	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
77	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	12/12 (последний)	2	55,8	59,3	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой

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

Внешний вид площадки строительства жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлен на фото 1, 2.



Фото. 1 Внешний вид строящегося жилого дома



Фото. 2 Внешний вид строящегося жилого дома

Осмотр объектов оценки проведён по состоянию на 08 июня 2016 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. 7.

Таблица 7.

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. 8.

Таблица 8.

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. 9.)

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.6 настоящего отчета	отсутствует	типовые

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

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

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объектам оценки

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в январе - марте 2016 г.

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами.

Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесячного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года).

Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

Основные показатели развития экономики по итогам января – марта 2016 года представлены в табл. 10.

Таблица 10.

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

Наименование показателя	2015		2016		
	март	январь-март	Февраль	март	январь-март
ВВП[1)]	96,5	97,2	100,0	98,2	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода[2)]	101,2	107,4	100,6	100,5	102,1
Индекс промышленного производства[3)]	99,4	99,6	101,0	99,5	99,4
Обрабатывающие производства[4)]	98,1	98,4	99,0	97,2	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	95,1	95,0	100,4	98,6	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3	83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения[5)]	97,6	97,7	95,5	98,2	96,1
Реальная заработная плата	89,4	91,0	100,6	101,6[7)]	99,5[7)]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	32 642	31 566	33 873	35 570[7)]	34 024[7)]
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,9		5,8	6,0	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	94,6
Объем платных услуг населению	99,5[6)]	99,7[6)]	100,4	98,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1[8)]	59,3[8)]
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2[8)]	37,8[8)]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4	31,8

[1)] Оценка Минэкономразвития России.
[2)] Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март - в % к декабрю предыдущего года.
[3)] Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.
[4)] Данные изменены за счет получения отчетных данных.
[5)] Предварительные данные.
[6)] Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
[7)] Оценка Росстата.
[8)] Оценка

Валютный рынок

В первые две декады января 2016 г. ослабление российской национальной валюты относительно основных мировых валют ускорилось, и 22.01.16 был достигнут исторический максимум стоимости бивалютной корзины (87,0068 руб.). Такая динамика валютного курса была обусловлена не только снижением мировых цен на нефть, но и действием внутренних факторов, в частности поведением крупных участников российского валютного рынка. С середины февраля 2016 г. началось укрепление рубля, волатильность его курса заметно снизилась. Этому способствовало повышение цены на нефть на мировых товарных рынках и сохранение умеренно жесткой денежно-кредитной политики Банка России.

По итогам I квартала 2016 г. официальный курс доллара США к рублю снизился на 7% и по состоянию на 01.04.16 составил 67,8552 руб. за долл., курс евро к рублю – на 3,4% (76,9207 руб. за евро), стоимость бивалютной корзины – на 5,3% (71,9347 рубля).

Средний дневной биржевой оборот торгов по операциям рубль/доллар США в I квартале 2016 г. по сравнению с предыдущим кварталом сократился на 2%, до 14,9 млрд. долл. США, по операциям рубль/евро – на 21%, до 2,1 млрд. евро.

Денежный рынок

В I квартале текущего года ставки по межбанковским кредитам (МБК) на срок один день формировались преимущественно в нижней половине процентного коридора Банка России. Давление на ставки по МБК оказывал низкий уровень рублевых ставок по операциям «валютный своп», формировавшихся под влиянием значительного объема предложения рублевой ликвидности со стороны отдельных крупных банков, использовавших операции «валютный своп» для привлечения иностранной валюты.

Среднее значение спреда однодневной рублевой ставки MIACR к ключевой ставке Банка России в I квартале 2016 г. было отрицательным и составило -10 базисных пунктов (в IV квартале 2015 г. – положительное значение 20 базисных пунктов).

Средний дневной оборот однодневных операций на рублевом сегменте денежного рынка (межбанковские кредиты, сделки репо и «валютный своп») в I квартале 2016 г. возрос по сравнению с предыдущим кварталом на 0,5 трлн. руб., до 2,9 трлн. рублей.

Этот рост был во многом обусловлен увеличением оборотов операций «валютный своп» в рублевом выражении вследствие курсовой переоценки.

Состояние банковского сектора

Совокупные активы банковского сектора в январе-марте текущего года сократились на 2,3% (в марте – уменьшились на 2,6%), до 81,1 трлн. рублей. Количество действующих кредитных организаций с начала 2016 г. уменьшилось с 733 до 707.

Ресурсная база. Объем депозитов и средств на счетах организаций (кроме кредитных организаций) сократился за март на 4,3% (+0,8%), до 26,2 трлн. руб., а объем вкладов физических лиц – на 2% (+1%), до 22,5 трлн. рублей. За январь-март 2016 г. объем депозитов и средств на счетах организаций сократился на 3,1% (+0,5%), одновременно вклады физических лиц уменьшились на 3% (-0,9 процента).

Здесь и далее в скобках курсивом приводятся показатели, рассчитанные с поправкой на валютную переоценку.

Задолженность банков по кредитам, депозитам и прочим привлеченным средствам, полученным от Банка России, за январь-март 2016 г. уменьшилась на 24,3% (в марте – на 2,4%), до 4060 млрд. руб., а их доля в пассивах банковского сектора – с 6,5% до 5 процентов.

Негосударственные пенсионные фонды (НПФ)

Количество негосударственных пенсионных фондов (далее – НПФ),

зарегистрированных в едином государственном реестре НПФ, сократилось со 120 на

31.12.14 до 102 на 31.12.15. Сокращение количества НПФ обусловлено отзывом лицензий. Основной причиной отзыва лицензий явилось низкое кредитное качество активов.

По состоянию на 31.12.15 суммарный объем активов НПФ составил 2886,9 млрд. руб.; размер собственных средств НПФ и имущества для осуществления уставной деятельности – 160,3 млрд. руб. (по сравнению с данными на 31.12.14 он увеличился на 11,9%). Обязательства по основному виду деятельности НПФ (пенсионные средства) на 31.12.15 составили 2698,8 млрд. руб. (за год они увеличились на 33%). В том числе объем средств пенсионных накоплений НПФ (балансовая стоимость) составил 1707,1 млрд. руб. (за год показатель увеличился на 51,2%), объем средств пенсионных резервов НПФ – 991,6 млрд. руб. (за год показатель увеличился на 10,2%). Чистая прибыль на 31.12.15 составила 232,5 млрд. руб., за год она возросла на 288,9%. В 2015 г. из Пенсионного фонда Российской Федерации в НПФ было переведено 616 млрд. руб. средств пенсионных накоплений.

Период подачи заявлений для включения НПФ в систему гарантирования прав застрахованных лиц завершился 31 декабря 2015 года. В систему гарантирования на 01.01.16 вошли 33 НПФ, доля которых составила 95% средств пенсионных накоплений.

Основные изменения на пенсионном рынке в 2015 году были связаны с ужесточением требований по вложению средств пенсионных накоплений НПФ в банковский сектор и вступлением в силу новых правил перевода накопительной части пенсии, фактически увеличивающих горизонт инвестирования с одного года до пяти лет.

Паевые и акционерные инвестиционные фонды

В едином государственном реестре паевых инвестиционных фондов (ПИФ) на 31.12.15 было зарегистрировано 1559 фондов, в том числе 1137 закрытых ПИФов, 372 открытых ПИФа и 50 интервальных ПИФов. За 2015 год количество ПИФов сократилось на 27 фондов.

За 2015 г. чистый приток инвестиций в ПИФы в два раза превысил показатель 2014 г. и составил 134,1 млрд. рублей. Значительный чистый приток инвестиций зафиксировали закрытые ПИФы: за 2015 год 133,3 млрд. руб. (за 2014 г. –101 млрд. руб.). Чистый приток инвестиций в открытые ПИФы в 2015 г. составил 2,2 млрд. руб. (по итогам 2014 г. открытые ПИФы зафиксировали чистый отток в 34,7 млрд. рублей).

Интервальные ПИФы по итогам 2015 г. зафиксировали чистый отток инвестиций, превысивший показатель 2014 года: 1,4 млрд. руб. против 0,7 млрд. руб. в 2014 году.

Стоимость чистых активов ПИФов (далее – СЧА ПИФов) на 31.12.15 составила 2,4 трлн. руб. (прирост за год 12,2%), при этом в структуре СЧА ПИФов основную долю занимали СЧА закрытых ПИФов – 94,4 процента.

Общая стоимость активов ПИФов на 31.12.15 составила 2,7 трлн. руб. (3,3% ВВП). Существенную долю в активах ПИФов составляли вложения в недвижимость (42,3% агрегированного портфеля

ПИФов). Данный вид активов сосредоточен в портфеле закрытых ПИФов. Значительный объем агрегированного портфеля ПИФов также занимали вложения в акции российских эмитентов: их доля в портфеле ПИФов на 31.12.15 составила 15,9% (годом ранее – 16,7 процента).

Средневзвешенная доходность ПИФов за 2015 г. составила 5,5%, что ниже уровня инфляции в 2015 году (12,9%) и ниже доходности ПИФов за 2014 г. (7,1%). При этом доходность открытых ПИФов составила 27,3%, интервальных и закрытых ПИФов – 15% и 4,5% соответственно.

Количество акционерных инвестиционных фондов (далее – АИФов) в реестре акционерных инвестиционных фондов на 31.12.15 составило четыре фонда (на 31.12.14 – шесть фондов). СЧА АИФов за год выросла на 12,3%, до 5,8 млрд. рублей.

Источник: 1. http://economy.gov.ru

По итогам января - марта 2016 года социально-экономическая обстановка характеризуется как кризисная – однако по итогам последних периодов отмечается постепенная стабилизация показателей.

2. Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь – март 2016 г.

Общая характеристика. Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) за январь-март 2016 года характеризуется макроэкономическими показателями, включенными в табл. 11.

Таблица 11.

Динамика социально-экономического развития
(в процентах к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	Январь-март	
	2015	2016
Индекс физического объема промышленного производства	100,3	103,7
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал	110,4	105,2
Ввод в действие жилых домов	98,2	89,6
Среднедушевые доходы населения, рублей	41985,0	x
Реальные располагаемые денежные доходы населения	104,9	x
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в рублях	55389,5	59150,7
Реальная заработная плата	90,5	96,7
Индекс физического объема оборота розничной торговли	90,7	92,7
Индекс физического объема платных услуг населению	92,4	97,2
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года)	107,3	103,0
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению	0,50	0,61

Источник: 1 http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2016-god/373517/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2016-goda

Югра входит в число субъектов Российской Федерации (далее РФ), имеющих наименьший уровень зарегистрированной безработицы – 0,61 % от экономически активного населения. Среднедушевые денежные доходы населения составили 2,7 прожиточных минимума в среднем на душу населения.

Югра входит в число субъектов-лидеров Российской Федерации с наилучшими демографическими показателями (по коэффициенту рождаемости 11 место, по коэффициенту естественного прироста населения 6 место), показатели рождаемости в Югре превышают показатели смертности населения в 2,4 раза.

Строительство. Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-март 2016 года – 35,5 млрд. рублей или 77,9 % к соответствующему периоду 2015 года. Введено 91,2 тыс. кв. м общей площади квартир, доля индивидуального жилищного строительства – 21,9 %.

В рейтинге регионов России по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и количеству кредитов на тысячу человек населения автономный округ занимает среди субъектов Российской Федерации второе и первое место соответственно.

В целях улучшения жилищных условий продолжается формирование фонда арендного жилья. Построены 3 арендных дома в гг. Нефтеюганске, Сургуте, Ханты-Мансийске общей площадью 16,6

тыс. кв. м. На 1 апреля 2016 года заключено 348 договоров найма, дома заселены на 98,0 %.

Основной объем работ по виду деятельности «строительство» приходится на производственные объекты.

По информации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по автономному округу за январь-март 2016 года в автономном округе введены в действие производственные мощности:

- 943 нефтяные скважины;
- линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 62,5 км;
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением 35 кВ и выше – 80 тыс. КВ. А;
- торговые предприятия на 9,7 тыс. кв. м торговой площади.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства и инвестиций в регионе положительная. При этом отмечаются определенная стабилизация в потребительском секторе и секторе услуг населению. Так же отмечается сокращение ввода в эксплуатацию жилых домов. Таким образом, можно заключить, что в регионе происходит стабилизация в потребительском секторе и сокращение объема предложения на рынке жилья и сопутствующей коммерческой недвижимости. Данные обстоятельства формируют предпосылки для стабилизации цен на жилую и сопутствующую коммерческую недвижимость.

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 указных 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
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	0
май.14	5 365	7 059	4 800	6 353	4 659
авг.14	6 212	6 353	5 365	6 212	4 659

Наименование показателя	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
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
		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	7,3
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	7,6	9,22	8,36	7,73	9,05
ноя.14	9,88	10,46	9,33	10,34	9,05
дек.15	8,08	8,71	7,96	8,01	9,24
мар.16	8,51	9,18	8,39	8,43	9,73
Медиана	7,48	8,94	9,46	7,49	8,25
Среднее	7,48	8,94	9,46	7,49	8,25
		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
Медиана	13,37	11,19	10,58	13,37	12,13
Среднее	13,37	11,19	10,58	13,37	12,13

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

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

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить

представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;

- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 13.

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 12 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами недвижимости, права на которые оцениваются. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		Квартиры
Характеристики местоположения	Ценовая зона в пределах области	ЦЗ № 3
	Типовая зона в пределах города	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
	Адресный ориентир	г.Нягань, микрорайон 3
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома	Сочетание признаков «эконом» или «комфорт»
	Характеристика типа (планировки) квартиры	изолированные комнаты
	Характеристика расположения (этаж расположения)	промежуточные этажи
	Количество комнат	1, 2 и 3 комнатные квартиры

Наименование показателя	Значение показателя
Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	не локализовалась
Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	не локализовалась
Высота помещений, м	не локализовалась
Материал стен, м	каркасно-монолитный
Состояние отделки	с отделкой

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 источника информации использовался информационный сайт:

- http://ssthm.ru.

На указанном выше ресурсе актуальны 89 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 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 19	квартира
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 55	квартира
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 15	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 19	г. Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 55	г. Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 15	г. Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города
Однокомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 19	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Двухкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 55	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4
Трёхкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 15	ЦЗ № 3	сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	1	34,32	36,72	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 2	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	1	34,32	36,72	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 3	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	1	38,68	41,08	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 4	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	1	38,68	41,08	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 5	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	1	31,74	35,14	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 6	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	1	31,74	35,14	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 7	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/12 (промежуточный)	1	31,74	35,14	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 8	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	1	31,74	35,14	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 9	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	1	31,74	35,14	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 10	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	1	31,74	35,14	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 11	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	1	31,74	35,14	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 12	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	1	31,74	35,14	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 13	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	1	31,74	35,14	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 14	сочетание признаков "эконом" и	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	1	41,66	44,15	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
	"комфорт"								
Объект анализа 15	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	1	38,68	41,08	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 12	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	1	41,66	44,15	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 13	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	1	38,68	41,08	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 14	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	1	34,32	36,72	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 15	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	1	34,32	36,72	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
			Двухкомнатные квартиры						
Объект анализа 1	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	2	50,31	52,69	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 2	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	5/12 (промежуточный)	2	50,31	52,69	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 3	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/12 (промежуточный)	2	50,31	52,69	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 4	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/12 (промежуточный)	2	50,31	52,69	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 5	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/12 (промежуточный)	2	50,31	52,69	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 6	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	2	50,31	52,69	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 7	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	2	55,78	58,16	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 8	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	2	55,78	58,16	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 9	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 10	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 11	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	3/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 12	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 13	сочетание признаков "эконом" и	изолированные комнаты	5/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
	"комфорт"								
Объект анализа 14	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 15	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 16	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 17	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 18	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 19	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 20	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 21	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	2	58,59	61,63	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 22	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	2	58,1	61,14	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 23	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	3/12 (промежуточный)	2	58,59	61,63	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 24	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/12 (промежуточный)	2	58,59	61,63	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 25	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	5/12 (промежуточный)	2	58,59	61,63	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 26	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/12 (промежуточный)	2	58,59	61,63	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 27	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/12 (промежуточный)	2	58,59	61,63	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 28	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/12 (промежуточный)	2	58,59	61,63	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 29	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	2	58,59	61,63	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 30	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	2	58,1	61,14	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 31	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
Объект анализа 32	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 33	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	3/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 34	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	4/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 35	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	5/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 36	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 37	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 38	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 39	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 40	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 41	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 42	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 43	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	2	55,73	59,89	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 44	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	2	55,78	58,16	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 45	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/12 (промежуточный)	2	55,78	58,16	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 46	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/12 (промежуточный)	2	55,78	58,16	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 47	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	2	55,78	58,16	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 48	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	2	50,31	52,69	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 49	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	3/12 (промежуточный)	2	50,31	52,69	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 50	сочетание признаков "эконом" и	изолированные комнаты	4/12 (промежуточный)	2	50,31	52,69	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
	"комфорт"								
Объект анализа 51	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	5/12 (промежуточный)	2	50,31	52,69	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 52	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	6/12 (промежуточный)	2	50,31	52,69	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 53	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/12 (промежуточный)	2	50,31	52,69	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 54	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/12 (промежуточный)	2	50,31	52,69	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 55	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	2	50,31	52,69	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
			Трехкомнатные квартиры						
Объект анализа 1	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	3	69,78	77,65	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 2	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	3	69,78	77,65	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 3	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/12 (промежуточный)	3	62,91	66,25	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 4	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/12 (промежуточный)	3	62,91	66,25	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 5	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/12 (промежуточный)	3	62,91	66,25	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 6	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	3	62,91	66,25	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 7	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	3	62,91	66,25	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 8	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	3	69,78	77,65	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 9	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	2/12 (промежуточный)	3	69,78	77,65	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 10	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/12 (промежуточный)	3	62,91	66,25	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 11	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	7/12 (промежуточный)	3	62,91	66,25	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 12	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	8/12 (промежуточный)	3	62,91	66,25	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 13	сочетание признаков "эконом" и	изолированные комнаты	8/12 (промежуточный)	3	62,91	66,25	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой

Объект анализа	Характеристика класса качества дома	Характеристика типа (планировки) квартиры	Характеристика расположения (этаж расположения)	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Общая площадь с учетом лоджий и балконов, кв. м	Высота, м	Материал стен	Состояние отделки
	"комфорт"								
Объект анализа 14	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	3	62,91	66,25	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой
Объект анализа 15	сочетание признаков "эконом" и "комфорт"	изолированные комнаты	9/12 (промежуточный)	3	62,91	66,25	н/д	каркасно-монолитный	с отделкой

Источник: 1. Анализ Оценщика

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 19	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 55	н/д	н/д	н/д	н/д
Трёхкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 15	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

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 19	отсутствует
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 55	отсутствует
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 15	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Однокомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 19	отсутствует	типовые
Двухкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 55	отсутствует	типовые
Трёхкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 15	отсутствует	типовые

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	1 700 136	46 300
Объект анализа 2	1 700 136	46 300
Объект анализа 3	1 902 004	46 300
Объект анализа 4	1 902 004	46 300
Объект анализа 5	1 634 010	46 500

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Объект анализа 6	1 634 010	46 500
Объект анализа 7	1 697 262	48 300
Объект анализа 8	1 634 010	46 500
Объект анализа 9	1 634 010	46 500
Объект анализа 10	1 634 010	46 500
Объект анализа 11	1 634 010	46 500
Объект анализа 12	1 634 010	46 500
Объект анализа 13	1 634 010	46 500
Объект анализа 14	2 008 825	45 500
Объект анализа 15	1 902 004	46 300
	мин	45 500
	макс	48 300
	среднее	46 405
	медиана	46 300
	стандартное отклонение	547
	Двухкомнатные квартиры	
Объект анализа 1	2 307 822	43 800
Объект анализа 2	2 397 395	45 500
Объект анализа 3	2 397 395	45 500
Объект анализа 4	2 371 050	45 000
Объект анализа 5	2 371 050	45 000
Объект анализа 6	2 307 822	43 800
Объект анализа 7	2 628 832	45 200
Объект анализа 8	2 628 832	45 200
Объект анализа 9	2 563 292	42 800
Объект анализа 10	2 665 105	44 500
Объект анализа 11	2 683 072	44 800
Объект анализа 12	2 683 072	44 800
Объект анализа 13	2 653 127	44 300
Объект анализа 14	2 653 127	44 300
Объект анализа 15	2 623 182	43 800
Объект анализа 16	2 742 962	45 800
Объект анализа 17	2 623 182	43 800
Объект анализа 18	2 742 962	45 800
Объект анализа 19	2 563 292	42 800
Объект анализа 20	2 665 105	44 500
Объект анализа 21	2 668 579	43 300
Объект анализа 22	2 763 528	45 200
Объект анализа 23	2 798 002	45 400
Объект анализа 24	2 798 002	45 400
Объект анализа 25	2 773 350	45 000
Объект анализа 26	2 773 350	45 000
Объект анализа 27	2 736 372	44 400
Объект анализа 28	2 736 372	44 400
Объект анализа 29	2 668 579	43 300
Объект анализа 30	2 763 528	45 200
Объект анализа 31	2 665 105	44 500
Объект анализа 32	2 563 292	42 800
Объект анализа 33	2 683 072	44 800

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв.м
Объект анализа 34	2 683 072	44 800
Объект анализа 35	2 653 127	44 300
Объект анализа 36	2 784 885	46 500
Объект анализа 37	2 653 127	44 300
Объект анализа 38	2 742 962	45 800
Объект анализа 39	2 623 182	43 800
Объект анализа 40	2 742 962	45 800
Объект анализа 41	2 623 182	43 800
Объект анализа 42	2 665 105	44 500
Объект анализа 43	2 563 292	42 800
Объект анализа 44	2 628 832	45 200
Объект анализа 45	2 710 256	46 600
Объект анализа 46	2 710 256	46 600
Объект анализа 47	2 628 832	45 200
Объект анализа 48	2 307 822	43 800
Объект анализа 49	2 434 278	46 200
Объект анализа 50	2 434 278	46 200
Объект анализа 51	2 397 395	45 500
Объект анализа 52	2 397 395	45 500
Объект анализа 53	2 371 050	45 000
Объект анализа 54	2 371 050	45 000
Объект анализа 55	2 307 822	43 800
	мин	42 800
	макс	46 600
	среднее	44 740
	медиана	44 800
	стандартное отклонение	973
	Трёхкомнатные квартиры	
Объект анализа 1	3 463 190	44 600
Объект анализа 2	3 463 190	44 600
Объект анализа 3	3 034 250	45 800
Объект анализа 4	3 034 250	45 800
Объект анализа 5	3 034 250	45 800
Объект анализа 6	2 954 750	44 600
Объект анализа 7	2 954 750	44 600
Объект анализа 8	3 463 190	44 600
Объект анализа 9	3 463 190	44 600
Объект анализа 10	3 034 250	45 800
Объект анализа 11	3 034 250	45 800
Объект анализа 12	3 034 250	45 800
Объект анализа 13	3 034 250	45 800
Объект анализа 14	2 954 750	44 600
Объект анализа 15	2 954 750	44 600
	мин	44 600
	макс	45 800
	среднее	45 160
	медиана	44 600
	стандартное отклонение	620

** - 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 45 500 руб./кв. м до 48 300 руб./кв. м – для однокомнатных квартир;
- от 42 800 руб./кв. м до 46 600 руб./кв. м – для двухкомнатных квартир;
- от 44 600 руб./кв. м до 45 800 руб./кв. м – для трёхкомнатных квартир.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору необходима
Вид использования	квартиры	квартиры	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Местоположение:					
адресный ориентир	*Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Нягань, микрорайон 3, участок 16*	*Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется*
Физические характеристики:					
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется*
этаж расположения	*первый, промежуточные, последний*	*промежуточные*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору необходима*
количество комнат	*1, 2, 3*	*1, 2, 3*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору необходима*

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*от 29,2 до 90,2 (две группы площадей «до 65 кв.м»; «от 65 до 100 кв.м»)*	*от 31,74 до 69,78 (две группы площадей «до 65 кв.м»; «от 65 до 100 кв.м»)*	*Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов*	*Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов*	*Исследование фактора масштаба производится на основе данных об общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*от 32,5 до 93,5 (две группы площадей «до 65 кв.м»; «от 65 до 100 кв.м»)*	*от 35,14 до 77,65 (две группы площадей «до 65 кв.м»; «от 65 до 100 кв.м»)*	*Объекты принадлежат к одним группам по площади, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется
Видовые характеристики	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно 2. Корректировка по данному фактору не требуется

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 24 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- этаж расположения.

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа не может быть проведено ни по одному из элементов сравнения (ценообразующему фактору).

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.

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 (здание) сдан (сдано) государственной приемочной комиссии.

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

Анализ ценовых диапазонов для различных вариантов стадии строительной готовности объектов недвижимости не проводился ввиду их индивидуальности.

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 уторгование для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на уторгование для ***активного рынка недвижимости*** представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Квартиры	3%	4%	3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Значения величины поправки на уторгование для ***не активного рынка недвижимости*** представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторговывание для не активного рынка недвижимости

Наименование объекта	Не активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Квартиры	6%	7%	6%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Анализ данных представленных выше показывает, что величина фактора торга для объектов жилой недвижимости (квартир) находится в интервале от 2% до 11% от цены предложения.

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. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам области представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам области

Наименование ценовой зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	ЦЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайший окрестностях областного центра	ЦЗ № 2	0,77	0,76	0,78
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ЦЗ № 3	0,70	0,69	0,72

Наименование ценовой зоны в пределах области		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ЦЗ № 4	0,57	0,55	0,58
Прочие населенные пункты	ЦЗ № 5	0,45	0,43	0,48

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам города представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по районам города

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов. Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями	ТЗ № 3	0,83	0,82	0,85
Спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные средне этажными зданиями (6-9 этажей)	ТЗ № 4	0,76	0,75	0,78
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки.	ТЗ № 5	0,66	0,64	0,68

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались: характеристика класса качества дома; характеристика типа (планировки) квартиры; характеристика расположения (этаж расположения); количество комнат; общая площадь без учета лоджий и балконов; общая площадь с учетом лоджий и балконов; высота помещений; материал стен; состояние отделки. В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния на стоимость объектов недвижимости следующих физических характеристик: характеристика расположения (этаж расположения); общая площадь; материал стен.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 33 - 34.

Таблица 33.

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

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1-ый этаж	Тип 1	0,93	0,92	0,94
Промежуточный этаж	Тип 2	1,00	1,00	1,00
Последний этаж	Тип 3	0,94	0,94	0,95

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

Таблица 34.

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

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1-ый этаж	Тип 1	0,9	0,92	0,87
Промежуточный этаж	Тип 2	1,00	1,00	1,00
Последний этаж (дом с лифтом)	Тип 3	0,98	0,99	0,97
Последний этаж (дом без лифта)	Тип 4	0,88	0,9	0,85

Источник: 1. «Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынках», В.Г. Шабалин, десятое издание.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м			
	< 65	65 - 100	100 - 200	>200
< 65	0%	-4%	-16%	-30%
65-100	4%	0%	-13%	-27%
100-200	19%	14%	0%	-16%
>200	42%	36%	19%	0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. 2. Расчеты Оценщика.

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен здания, в котором расположены объекты недвижимости (для жилых объектов) представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен здания, в котором расположены объекты недвижимости (для жилых объектов)

Наименование типа объекта недвижимости		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Кирпичные дома	Тип 1	1,00	1,00	1,00
Панельные дома	Тип 2	0,94	0,93	0,95

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены: наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом; видовые характеристики. В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния указанных факторов на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения - на рынке жилой недвижимости региона

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

3. Объем продаж, емкость рынка.

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

4. Мотивации покупателей и продавцов.

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

5. Ликвидность рынка.

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается в 2 – 4 месяца.

6. Колебания цен на рынке.

Проведенные расчеты по данным указанным в табл. 12 показывают, что колебания цен на рынке жилой недвижимости г. Нягань составляют до 14,4%.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

В соответствии с Договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома № НГ-280214-ТЮ от 28.02.2014 г. на объекты долевого строительств.

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

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

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

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

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

Анализ рынка, представленный выше показывает, что объекты жилой недвижимости могут быть сданы в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек,

входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под

воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

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

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 37.

Таблица 37.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Затратный подход		
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на торг.	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объектов оценки целесообразно использовать только сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используется 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. 38.

Таблица 38.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект анализа	Объект-аналог	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 анализа 19	Объект-аналог 1	46 300,0	46 300,0	0,00%
Объект анализа 18	Объект-аналог 2	46 300,0	46 300,0	0,00%
Объект анализа 17	Объект-аналог 3	46 300,0	46 300,0	0,00%
Объект анализа 15	Объект-аналог 4	46 300,0	46 300,0	0,00%
Объект анализа 4	Объект-аналог 5	46 300,0	46 300,0	0,00%
		Для двухкомнатных квартир		
Объект анализа 34	Объект-аналог 1	44 800,0	44 800,0	0,00%
Объект анализа 33	Объект-аналог 2	44 800,0	44 800,0	0,00%
Объект анализа 12	Объект-аналог 3	44 800,0	44 800,0	0,00%
Объект анализа 11	Объект-аналог 4	44 800,0	44 800,0	0,00%
Объект анализа 54	Объект-аналог 5	45 000,0	44 800,0	0,45%
		Для трёхкомнатных квартир		
Объект анализа 2	Объект-аналог 1	44 600,0	44 600,0	0,00%
Объект анализа 1	Объект-аналог 2	44 600,0	44 600,0	0,00%
Объект анализа 6	Объект-аналог 3	44 600,0	44 600,0	0,00%
Объект анализа 8	Объект-аналог 4	44 600,0	44 600,0	0,00%
Объект анализа 9	Объект-аналог 5	44 600,0	44 600,0	0,00%

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

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

S - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
   - адресный ориентир;

- ценовая зона в пределах области;
- типовая зона в пределах города;

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. Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом.
12. Видовые характеристики.

Сравнение объектов недвижимости, в отношении которых определяется стоимость имущественных прав и объектов-аналогов представлено в табл. 39.

Таблица 39.

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 условным (проектным) номером 1 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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
этаж расположения	*первый*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*39,4*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*40,6*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 2 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*первый*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*39,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*40,9*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 3 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*первый*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*29,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*32,5*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 4 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*первый*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений*
количество комнат	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 6 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*первый*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений*
количество комнат	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*90,2*	*69,78*	*69,78*	*62,91*	*69,78*	*69,78*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*93,5*	*77,65*	*77,65*	*66,25*	*77,65*	*77,65*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*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
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 7 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*39,4*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*40,6*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*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
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 8 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*39,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*40,9*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 9 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*29,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*32,5*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 10 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 11 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 12 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*90,2*	*69,78*	*69,78*	*62,91*	*69,78*	*69,78*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*93,5*	*77,65*	*77,65*	*66,25*	*77,65*	*77,65*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 13 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

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 оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*39,4*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*40,6*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	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
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 14 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*39,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*40,9*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 15 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*29,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*32,5*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 16 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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*

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	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 17 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 18 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*90,2*	*69,78*	*69,78*	*62,91*	*69,78*	*69,78*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*93,5*	*77,65*	*77,65*	*66,25*	*77,65*	*77,65*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 19 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*39,4*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*40,6*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 20 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*39,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*40,9*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 21 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

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 оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*29,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*32,5*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	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
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 22 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 23 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 24 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*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
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*90,2*	*69,78*	*69,78*	*62,91*	*69,78*	*69,78*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*93,5*	*77,65*	*77,65*	*66,25*	*77,65*	*77,65*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 25 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*39,4*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*40,6*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 26 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*39,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*40,9*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 27 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*29,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*32,5*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 28 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 29 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

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 оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	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
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 30 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*90,2*	*69,78*	*69,78*	*62,91*	*69,78*	*69,78*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*93,5*	*77,65*	*77,65*	*66,25*	*77,65*	*77,65*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 31 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*39,4*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*40,6*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 32 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*39,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*40,9*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 33 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*29,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*32,5*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 34 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 35 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 36 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*90,2*	*69,78*	*69,78*	*62,91*	*69,78*	*69,78*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*93,5*	*77,65*	*77,65*	*66,25*	*77,65*	*77,65*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 37 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

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 оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*39,4*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*40,6*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	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
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 38 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*39,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*40,9*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 39 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*29,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*32,5*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 40 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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*

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	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 41 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 42 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*90,2*	*69,78*	*69,78*	*62,91*	*69,78*	*69,78*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*93,5*	*77,65*	*77,65*	*66,25*	*77,65*	*77,65*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 43 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*39,4*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*41,1*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 44 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*38,7*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*39,9*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 45 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

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 оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*29,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*32,5*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	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
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 46 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 47 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 48 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*29,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*32,5*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 49 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*55,8*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*59,3*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 50 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*39,4*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*41,1*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 51 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*38,7*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*39,9*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 52 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*29,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*32,5*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 53 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

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 оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	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
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 54 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 55 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*29,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*32,5*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 56 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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*

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	*55,8*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*59,3*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 57 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*39,4*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*41,1*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 58 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*38,7*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*39,9*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 59 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*29,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*32,5*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 60 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 61 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

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 оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	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
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 62 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*29,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*32,5*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 63 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*55,8*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*59,3*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 64 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*39,4*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*41,1*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 65 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*38,7*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*39,9*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 66 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*29,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*32,5*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 67 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 68 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 69 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

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 оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*29,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*32,5*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	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
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 70 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*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	*55,8*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*59,3*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 71 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*последний*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*39,4*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*41,1*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							проводилась
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 72 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*последний*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений*

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	*38,7*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*39,9*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 73 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*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	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*последний*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*29,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*32,5*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 74 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*последний*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений*
количество комнат	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 75 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, дом 16, корпус 3*	*г.Нягань, микрорайон 3, участок 16, 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*последний*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений*
количество комнат	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*59,7*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*62,6*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	*Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 76 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*последний*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений*
количество комнат	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*29,2*	*34,32*	*34,32*	*38,68*	*38,68*	*38,68*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*32,5*	*36,72*	*36,72*	*41,08*	*41,08*	*41,08*	
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*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
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 77 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	09.06.2016 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия 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*
ценовая зона в пределах области	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*ЦЗ № 3*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
типовая зона в пределах города	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*сочетание признаков ТЗ № 3 и ТЗ № 4*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:							
класс качества дома	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*сочетание признаков "эконом" и "комфорт"*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
тип (планировка)	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*изолированные комнаты*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
этаж расположения	*последний*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*промежуточный*	*Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения помещений*
количество комнат	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*2*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	*55,8*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*55,73*	*50,31*	*Исследования фактора масштаба производилось на основе общей площади с учетом лоджий и балконов Объекты принадлежат к одной группе площадей, корректировка не проводилась*
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	*59,3*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*59,89*	*52,69*	

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
высота, м	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*н/д*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
материал стен	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*каркасно-монолитный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
состояние отделки	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*с отделкой*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	типовые	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 39 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.

Описание проведенных корректировок (поправок).

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

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

При проведении настоящей оценки использовались значения величины поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) на основании исследований, представленных 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. 40.

Таблица 40.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

При проведении настоящей оценки поправка на уторгование принята равной значению (минус) 9% для населённого пункта с численностью до 250 тыс. чел. (численность населения г. Нягань составляет 56 617 тыс.чел.).

Поправка на этаж расположения квартиры.

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

Величина поправки на этаж расположения квартиры определена на основе информации, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год. Значения величины поправки на этаж расположения квартир представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Значения величины поправки на этаж расположения

Наименование поправки	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Поправка удельной цены квартиры расположенной на первом этаже к удельной цене такой же квартиры расположенной на промежуточном этаже	-6%	-8%	-7%
Поправка удельной цены квартиры расположенной на промежуточном этаже к удельной цене такой же квартиры расположенной на первом этаже	6,4%	8,7%	7,5%
Поправка удельной цены квартиры расположенной на последнем этажа к удельной цене такой же квартиры расположенной на промежуточном этаже	-5%	-6%	-6%
Поправка удельной цены квартиры расположенной на промежуточном этаже к удельной цене такой же квартиры расположенной на последнем этаже	5,3%	6,4%	6,4%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

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

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%.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 42.

Таблица 42.

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 условным (проектным) номером 1					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 184	39 184	39 184	39 184	39 184
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 2					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 184	39 184	39 184	39 184	39 184
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 3					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 184	39 184	39 184	39 184	39 184
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 4					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 914	37 914	37 914	37 914	38 084
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 6					
Площадь, кв. м	77,65	77,65	66,25	77,65	77,65
Цена, руб.	3 463 190	3 463 190	2 954 750	3 463 190	3 463 190
Удельная цена, руб./кв.м.	44 600	44 600	44 600	44 600	44 600
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 586	40 586	40 586	40 586	40 586
Поправка на этаж расположения, %	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 745	37 745	37 745	37 745	37 745
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 7					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 8					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 9					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 10					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 11					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 12					
Площадь, кв. м	77,65	77,65	66,25	77,65	77,65
Цена, руб.	3 463 190	3 463 190	2 954 750	3 463 190	3 463 190

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	44 600	44 600	44 600	44 600	44 600
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 586	40 586	40 586	40 586	40 586
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 13					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 14					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 15					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 16					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 17					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 18					
Площадь, кв. м	77,65	77,65	66,25	77,65	77,65
Цена, руб.	3 463 190	3 463 190	2 954 750	3 463 190	3 463 190
Удельная цена, руб./кв.м.	44 600	44 600	44 600	44 600	44 600
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 586	40 586	40 586	40 586	40 586
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 19					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 20					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 21					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 22					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 23					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 24					
Площадь, кв. м	77,65	77,65	66,25	77,65	77,65
Цена, руб.	3 463 190	3 463 190	2 954 750	3 463 190	3 463 190
Удельная цена, руб./кв.м.	44 600	44 600	44 600	44 600	44 600
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 586	40 586	40 586	40 586	40 586
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 25					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 26					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 27					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 28					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 29					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 30					
Площадь, кв. м	77,65	77,65	66,25	77,65	77,65
Цена, руб.	3 463 190	3 463 190	2 954 750	3 463 190	3 463 190
Удельная цена, руб./кв.м.	44 600	44 600	44 600	44 600	44 600
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 586	40 586	40 586	40 586	40 586
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 31					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 32					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 33					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 34					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 35					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 36					
Площадь, кв. м	77,65	77,65	66,25	77,65	77,65
Цена, руб.	3 463 190	3 463 190	2 954 750	3 463 190	3 463 190
Удельная цена, руб./кв.м.	44 600	44 600	44 600	44 600	44 600
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 586	40 586	40 586	40 586	40 586
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 37					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 38					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 39					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 40					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 41					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 42					
Площадь, кв. м	77,65	77,65	66,25	77,65	77,65
Цена, руб.	3 463 190	3 463 190	2 954 750	3 463 190	3 463 190
Удельная цена, руб./кв.м.	44 600	44 600	44 600	44 600	44 600
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 586	40 586	40 586	40 586	40 586
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 43					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 44					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 45					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 46					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 47					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 48					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 49					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 50					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 51					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 52					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 53					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 54					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 55					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 56					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 57					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 58					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 59					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 60					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 61					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 62					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 63					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 64					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 65					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 66					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 67					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 68					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 69					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 70					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 71					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 605	39 605	39 605	39 605	39 605
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 72					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 605	39 605	39 605	39 605	39 605
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 73					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 605	39 605	39 605	39 605	39 605
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 74					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 322	38 322	38 322	38 322	38 493
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 75					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 322	38 322	38 322	38 322	38 493
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 76					
Площадь, кв. м	36,72	36,72	41,08	41,08	41,08
Цена, руб.	1 700 136	1 700 136	1 902 004	1 902 004	1 902 004
Удельная цена, руб./кв.м.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	39 605	39 605	39 605	39 605	39 605
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 77					
Площадь, кв. м	59,89	59,89	59,89	59,89	52,69
Цена, руб.	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 683 072	2 371 050
Удельная цена, руб./кв.м.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0	-9,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 322	38 322	38 322	38 322	38 493

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. 43.

Таблица 43.

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 условным (проектным) номером 1					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	39 184	39 184	39 184	39 184	39 184
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 116	7 116	7 116	7 116	7 116
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 580				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	39 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 2					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	39 184	39 184	39 184	39 184	39 184
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 116	7 116	7 116	7 116	7 116
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 580				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	39 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 3					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	39 184	39 184	39 184	39 184	39 184
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 116	7 116	7 116	7 116	7 116
Суммарное отклонение, руб./кв. м	35 580				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	39 200				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 4					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 914	37 914	37 914	37 914	38 084
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 886	6 886	6 886	6 886	6 916
Суммарное отклонение, руб./кв. м	34 460				
Веса	20,0044%	20,0044%	20,0044%	20,0044%	19,9826%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	37 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 6					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 600	44 600	44 600	44 600	44 600
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 745	37 745	37 745	37 745	37 745
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 855	6 855	6 855	6 855	6 855
Суммарное отклонение, руб./кв. м	34 275				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	37 700				

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 условным (проектным) номером 7					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 8					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 9					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 10					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 11					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 12					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 600	44 600	44 600	44 600	44 600
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 586	40 586	40 586	40 586	40 586
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 014	4 014	4 014	4 014	4 014
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 070				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 13					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 14					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 15					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 16					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 17					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 18					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 600	44 600	44 600	44 600	44 600
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 586	40 586	40 586	40 586	40 586
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 014	4 014	4 014	4 014	4 014
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 070				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 19					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 20					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 21					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 22					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 23					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 24					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 600	44 600	44 600	44 600	44 600
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 586	40 586	40 586	40 586	40 586
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 014	4 014	4 014	4 014	4 014
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 070				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 25					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 26					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 27					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 28					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 29					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 30					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 600	44 600	44 600	44 600	44 600
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 586	40 586	40 586	40 586	40 586
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 014	4 014	4 014	4 014	4 014
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 070				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 31					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 32					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 33					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 34					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 35					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 36					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 600	44 600	44 600	44 600	44 600
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 586	40 586	40 586	40 586	40 586
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 014	4 014	4 014	4 014	4 014
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 070				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 37					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 38					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 39					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 40					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 41					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 42					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 600	44 600	44 600	44 600	44 600
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 586	40 586	40 586	40 586	40 586
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 014	4 014	4 014	4 014	4 014
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 070				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 43					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 44					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 45					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 46					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 47					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 48					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 49					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 50					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 51					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 52					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 53					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 54					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 55					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 56					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 57					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				

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 условным (проектным) номером 58					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 59					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 60					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 61					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 62					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 63					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 64					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 65					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 66					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 67					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 68					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 69					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	42 133	42 133	42 133	42 133	42 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 835				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	42 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 70					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	40 768	40 768	40 768	40 768	40 950
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 032	4 032	4 032	4 032	4 050
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 178				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9822%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	40 800				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 71					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	39 605	39 605	39 605	39 605	39 605
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 695	6 695	6 695	6 695	6 695
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 475				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	39 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 72					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	39 605	39 605	39 605	39 605	39 605
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 695	6 695	6 695	6 695	6 695

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 475				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	39 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 73					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	39 605	39 605	39 605	39 605	39 605
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 695	6 695	6 695	6 695	6 695
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 475				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	39 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 74					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 322	38 322	38 322	38 322	38 493
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 478	6 478	6 478	6 478	6 507
Суммарное отклонение, руб./кв. м	32 419				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9821%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 75					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 322	38 322	38 322	38 322	38 493
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 478	6 478	6 478	6 478	6 507
Суммарное отклонение, руб./кв. м	32 419				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9821%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 76					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	46 300	46 300	46 300	46 300	46 300
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	39 605	39 605	39 605	39 605	39 605
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 695	6 695	6 695	6 695	6 695
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 475				
Веса	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	39 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 77					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	44 800	44 800	44 800	44 800	45 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 322	38 322	38 322	38 322	38 493
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 478	6 478	6 478	6 478	6 507
Суммарное отклонение, руб./кв. м	32 419				
Веса	20,0045%	20,0045%	20,0045%	20,0045%	19,9821%
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 400				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

Стоимость имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод},$$

где:

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

$C_{прод}$ – удельная стоимость объекта недвижимости, права на который оцениваются, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты расчета стоимости имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Стоимость (с учетом округлений), руб.
1	1	1	40,6	39 200	1 591 520
1	2	1	40,9	39 200	1 603 280
1	3	1	32,5	39 200	1 274 000
1	4	2	62,6	37 900	2 372 540
1	6	3	93,5	37 700	3 524 950
2	7	1	40,6	42 100	1 709 260
2	8	1	40,9	42 100	1 721 890
2	9	1	32,5	42 100	1 368 250
2	10	2	62,6	40 800	2 554 080
2	11	2	62,6	40 800	2 554 080
2	12	3	93,5	40 600	3 796 100
3	13	1	40,6	42 100	1 709 260
3	14	1	40,9	42 100	1 721 890
3	15	1	32,5	42 100	1 368 250
3	16	2	62,6	40 800	2 554 080
3	17	2	62,6	40 800	2 554 080
3	18	3	93,5	40 600	3 796 100
4	19	1	40,6	42 100	1 709 260
4	20	1	40,9	42 100	1 721 890
4	21	1	32,5	42 100	1 368 250
4	22	2	62,6	40 800	2 554 080
4	23	2	62,6	40 800	2 554 080
4	24	3	93,5	40 600	3 796 100
5	25	1	40,6	42 100	1 709 260
5	26	1	40,9	42 100	1 721 890
5	27	1	32,5	42 100	1 368 250
5	28	2	62,6	40 800	2 554 080
5	29	2	62,6	40 800	2 554 080
5	30	3	93,5	40 600	3 796 100
6	31	1	40,6	42 100	1 709 260
6	32	1	40,9	42 100	1 721 890
6	33	1	32,5	42 100	1 368 250
6	34	2	62,6	40 800	2 554 080
6	35	2	62,6	40 800	2 554 080
6	36	3	93,5	40 600	3 796 100
7	37	1	40,6	42 100	1 709 260
7	38	1	40,9	42 100	1 721 890
7	39	1	32,5	42 100	1 368 250
7	40	2	62,6	40 800	2 554 080
7	41	2	62,6	40 800	2 554 080
7	42	3	93,5	40 600	3 796 100
8	43	1	41,1	42 100	1 730 310
8	44	1	39,9	42 100	1 679 790
8	45	1	32,5	42 100	1 368 250
8	46	2	62,6	40 800	2 554 080

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Стоимость (с учетом округлений), руб.
8	47	2	62,6	40 800	2 554 080
8	48	1	32,5	42 100	1 368 250
8	49	2	59,3	40 800	2 419 440
9	50	1	41,1	42 100	1 730 310
9	51	1	39,9	42 100	1 679 790
9	52	1	32,5	42 100	1 368 250
9	53	2	62,6	40 800	2 554 080
9	54	2	62,6	40 800	2 554 080
9	55	1	32,5	42 100	1 368 250
9	56	2	59,3	40 800	2 419 440
10	57	1	41,1	42 100	1 730 310
10	58	1	39,9	42 100	1 679 790
10	59	1	32,5	42 100	1 368 250
10	60	2	62,6	40 800	2 554 080
10	61	2	62,6	40 800	2 554 080
10	62	1	32,5	42 100	1 368 250
10	63	2	59,3	40 800	2 419 440
11	64	1	41,1	42 100	1 730 310
11	65	1	39,9	42 100	1 679 790
11	66	1	32,5	42 100	1 368 250
11	67	2	62,6	40 800	2 554 080
11	68	2	62,6	40 800	2 554 080
11	69	1	32,5	42 100	1 368 250
11	70	2	59,3	40 800	2 419 440
12	71	1	41,1	39 600	1 627 560
12	72	1	39,9	39 600	1 580 040
12	73	1	32,5	39 600	1 287 000
12	74	2	62,6	38 400	2 403 840
12	75	2	62,6	38 400	2 403 840
12	76	1	32,5	39 600	1 287 000
12	77	2	59,3	38 400	2 277 120
Итого:					**160 151 450**

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 участия в долевом

строительстве № НГ-280214-ТЮ от 28.02.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 76 единиц общей площадью (без учёта площадей лоджий и балконов) 3 720,60 (Три тысячи семьсот двадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные в пятисекционном жилом многоквартирном доме переменной этажностью 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, представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Результаты расчета стоимости имущественных прав на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, руб..
1	1	1	40,6	39 200	1 591 520
1	2	1	40,9	39 200	1 603 280
1	3	1	32,5	39 200	1 274 000
1	4	2	62,6	37 900	2 372 540
1	6	3	93,5	37 700	3 524 950
2	7	1	40,6	42 100	1 709 260
2	8	1	40,9	42 100	1 721 890
2	9	1	32,5	42 100	1 368 250
2	10	2	62,6	40 800	2 554 080
2	11	2	62,6	40 800	2 554 080
2	12	3	93,5	40 600	3 796 100
3	13	1	40,6	42 100	1 709 260
3	14	1	40,9	42 100	1 721 890
3	15	1	32,5	42 100	1 368 250
3	16	2	62,6	40 800	2 554 080
3	17	2	62,6	40 800	2 554 080
3	18	3	93,5	40 600	3 796 100
4	19	1	40,6	42 100	1 709 260
4	20	1	40,9	42 100	1 721 890
4	21	1	32,5	42 100	1 368 250
4	22	2	62,6	40 800	2 554 080
4	23	2	62,6	40 800	2 554 080
4	24	3	93,5	40 600	3 796 100
5	25	1	40,6	42 100	1 709 260
5	26	1	40,9	42 100	1 721 890
5	27	1	32,5	42 100	1 368 250
5	28	2	62,6	40 800	2 554 080
5	29	2	62,6	40 800	2 554 080
5	30	3	93,5	40 600	3 796 100
6	31	1	40,6	42 100	1 709 260
6	32	1	40,9	42 100	1 721 890
6	33	1	32,5	42 100	1 368 250
6	34	2	62,6	40 800	2 554 080
6	35	2	62,6	40 800	2 554 080
6	36	3	93,5	40 600	3 796 100
7	37	1	40,6	42 100	1 709 260
7	38	1	40,9	42 100	1 721 890
7	39	1	32,5	42 100	1 368 250
7	40	2	62,6	40 800	2 554 080
7	41	2	62,6	40 800	2 554 080

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь с балконом (лоджией), кв.м.	Удельная стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, руб..
7	42	3	93,5	40 600	3 796 100
8	43	1	41,1	42 100	1 730 310
8	44	1	39,9	42 100	1 679 790
8	45	1	32,5	42 100	1 368 250
8	46	2	62,6	40 800	2 554 080
8	47	2	62,6	40 800	2 554 080
8	48	1	32,5	42 100	1 368 250
8	49	2	59,3	40 800	2 419 440
9	50	1	41,1	42 100	1 730 310
9	51	1	39,9	42 100	1 679 790
9	52	1	32,5	42 100	1 368 250
9	53	2	62,6	40 800	2 554 080
9	54	2	62,6	40 800	2 554 080
9	55	1	32,5	42 100	1 368 250
9	56	2	59,3	40 800	2 419 440
10	57	1	41,1	42 100	1 730 310
10	58	1	39,9	42 100	1 679 790
10	59	1	32,5	42 100	1 368 250
10	60	2	62,6	40 800	2 554 080
10	61	2	62,6	40 800	2 554 080
10	62	1	32,5	42 100	1 368 250
10	63	2	59,3	40 800	2 419 440
11	64	1	41,1	42 100	1 730 310
11	65	1	39,9	42 100	1 679 790
11	66	1	32,5	42 100	1 368 250
11	67	2	62,6	40 800	2 554 080
11	68	2	62,6	40 800	2 554 080
11	69	1	32,5	42 100	1 368 250
11	70	2	59,3	40 800	2 419 440
12	71	1	41,1	39 600	1 627 560
12	72	1	39,9	39 600	1 580 040
12	73	1	32,5	39 600	1 287 000
12	74	2	62,6	38 400	2 403 840
12	75	2	62,6	38 400	2 403 840
12	76	1	32,5	39 600	1 287 000
12	77	2	59,3	38 400	2 277 120
Итого:					**160 151 450**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав из договора участия в долевом строительстве № НГ-280214-ТЮ от 28.02.2014 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 76 единиц общей площадью (без учёта площадей лоджий и балконов) 3 720,60 (Три тысячи семьсот двадцать целых шесть десятых) кв.м., расположенные в пятисекционном жилом многоквартирном доме переменной этажностью 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, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

160 151 450

(Сто шестьдесят миллионов сто пятьдесят одна тысяча четыреста пятьдесят)
рублей,

в том числе:

№ п/п	№ секции (подъезда)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учета площадей лоджий и балконов, кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	3Д (1)	1	1	1	39,40	1 591 520
2	3Д (1)	2		1	39,20	1 603 280
3	3Д (1)	3		1	29,20	1 274 000
4	3Д (1)	4		2	59,70	2 372 540
5	3Д (1)	6		3	90,20	3 524 950
6	3Д (1)	7		1	39,40	1 709 260
7	3Д (1)	8		1	39,20	1 721 890
8	3Д (1)	9	2	1	29,20	1 368 250
9	3Д (1)	10		2	59,70	2 554 080
10	3Д (1)	11		2	59,70	2 554 080
11	3Д (1)	12		3	90,20	3 796 100
12	3Д (1)	13		1	39,40	1 709 260
13	3Д (1)	14		1	39,20	1 721 890
14	3Д (1)	15	3	1	29,20	1 368 250
15	3Д (1)	16		2	59,70	2 554 080
16	3Д (1)	17		2	59,70	2 554 080
17	3Д (1)	18		3	90,20	3 796 100
18	3Д (1)	19		1	39,40	1 709 260
19	3Д (1)	20		1	39,20	1 721 890
20	3Д (1)	21	4	1	29,20	1 368 250
21	3Д (1)	22		2	59,70	2 554 080
22	3Д (1)	23		2	59,70	2 554 080
23	3Д (1)	24		3	90,20	3 796 100
24	3Д (1)	25		1	39,40	1 709 260
25	3Д (1)	26		1	39,20	1 721 890
26	3Д (1)	27	5	1	29,20	1 368 250
27	3Д (1)	28		2	59,70	2 554 080
28	3Д (1)	29		2	59,70	2 554 080
29	3Д (1)	30		3	90,20	3 796 100
30	3Д (1)	31		1	39,40	1 709 260
31	3Д (1)	32		1	39,20	1 721 890
32	3Д (1)	33	6	1	29,20	1 368 250
33	3Д (1)	34		2	59,70	2 554 080
34	3Д (1)	35		2	59,70	2 554 080
35	3Д (1)	36		3	90,20	3 796 100
36	3Д (1)	37		1	39,40	1 709 260
37	3Д (1)	38		1	39,20	1 721 890
38	3Д (1)	39	7	1	29,20	1 368 250
39	3Д (1)	40		2	59,70	2 554 080
40	3Д (1)	41		2	59,70	2 554 080
41	3Д (1)	42		3	90,20	3 796 100
42	3Д (1)	43		1	39,40	1 730 310
43	3Д (1)	44	8	1	38,70	1 679 790
44	3Д (1)	45		1	29,20	1 368 250

№ п/п	№ секции (подъезда)	Проектный номер объекта долевого строительства	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учета площадей лоджий и балконов, кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
45	3Д (1)	46		2	59,70	2 554 080
46	3Д (1)	47		2	59,70	2 554 080
47	3Д (1)	48		1	29,20	1 368 250
48	3Д (1)	49		2	55,80	2 419 440
49	3Д (1)	50		1	39,40	1 730 310
50	3Д (1)	51		1	38,70	1 679 790
51	3Д (1)	52		1	29,20	1 368 250
52	3Д (1)	53	9	2	59,70	2 554 080
53	3Д (1)	54		2	59,70	2 554 080
54	3Д (1)	55		1	29,20	1 368 250
55	3Д (1)	56		2	55,80	2 419 440
56	3Д (1)	57		1	39,40	1 730 310
57	3Д (1)	58		1	38,70	1 679 790
58	3Д (1)	59		1	29,20	1 368 250
59	3Д (1)	60	10	2	59,70	2 554 080
60	3Д (1)	61		2	59,70	2 554 080
61	3Д (1)	62		1	29,20	1 368 250
62	3Д (1)	63		2	55,80	2 419 440
63	3Д (1)	64		1	39,40	1 730 310
64	3Д (1)	65		1	38,70	1 679 790
65	3Д (1)	66		1	29,20	1 368 250
66	3Д (1)	67	11	2	59,70	2 554 080
67	3Д (1)	68		2	59,70	2 554 080
68	3Д (1)	69		1	29,20	1 368 250
69	3Д (1)	70		2	55,80	2 419 440
70	3Д (1)	71		1	39,40	1 627 560
71	3Д (1)	72		1	38,70	1 580 040
72	3Д (1)	73		1	29,20	1 287 000
73	3Д (1)	74	12	2	59,70	2 403 840
74	3Д (1)	75		2	59,70	2 403 840
75	3Д (1)	76		1	29,20	1 287 000
76	3Д (1)	77		2	55,80	2 277 120

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

Оценщик В. И. Илюхин

Генеральный директор Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

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

2. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОПИСАНИЕ КЛАССОВ КАЧЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ

Единая классификация проектов многоквартирных жилых новостроек по качеству (ЕК МЖН)

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Архитектура *(отсекающий признак между группами)*	Стандартная (серийный проект), проекты повторного применения	Большее разнообразие архитектурных опций (переменная этажность, фасады, планировки), усовершенствованные серийные проекты, проекты повторного применения или индивидуальные проекты	Индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика.	Архитектурный облик объекта требует глубокой проработки внешних элементов здания с учетом рельефа и окружающего участок ландшафта. Дом должен возводиться по индивидуальному авторскому проекту известного архитектора (масштаб известности может ограничиваться субъектом РФ) и может претендовать на уровень архитектурного памятника местного значения.
Несущие и ограждающие конструкции *(отсекающий признак между классами)*	Нет ограничений	Сборный ж/б, бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из керамического кирпича)
Остекление *(факультативный признак)*	Двойные рамы из отечественных деревянных или пластиковых профилей с однослойным стеклом, или одинарные рамы со стеклопакетами	Пластиковые профили либо импортного, либо отечественного исполнения по импортным технологиям, средней ценовой ниши со стеклопакетами	Современные пластиковые и деревянные профили либо импортного, либо отечественного исполнения по импортным технологиям высокого класса, верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)	Современные импортные фиберглассовые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)
Объемно-планировочные решения *(отсекающий признак между классами)*	Кэ более 0,75, высота потолков в чистоте менее 2,7 м	Кэ – не более 0,75, высота потолков от 2,7 м. Комнаты изолированные, наличие больших балконов, кладовок. В некоторых проектах предусматриваются эркеры и летние помещения. Возможность перепланировки чаще всего ограничена.	Кэ – не более 0,7, высота потолков от 2,75 м. Свободная планировка внутри квартиры. Возможности перепланировки, часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и месс та для отдыха. Возможно наличие бал конов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат.	Кэ – не более 0,65, высота потолков от 3,0 м. Количество выходов квартир на лестничной площадке – до 3-4. Гибкое объемно-планировочное пространство, ограниченное периметром наружных стен. Эксклюзивные планировки. Зимний сад, наличие хозяйственных помещений (прачечные, гардеробные и др.), расположенных в цокольном этаже или подвальном помещении жилого дома. Кухни-столовые, террасы. Обязательно наличие не менее 2 санузлов во всех квартирах.
Внутренняя отделка общественных зон *(отсекающий признак между классами)*	Стандартная отделка	Улучшенная отделка	Высококачественная отделка (декоративная штукатурка, керамическая плитка, искусственный камень и т.д.)	Эксклюзивная отделка в соответствии с дизайн-проектом
Внутренняя отделка квартир *(факультативн. признак)*	Без отделки или стандартная отделка	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка	Квартиры - с эксклюзивной отделкой (в соответствии с авторским дизайн-проектом, с

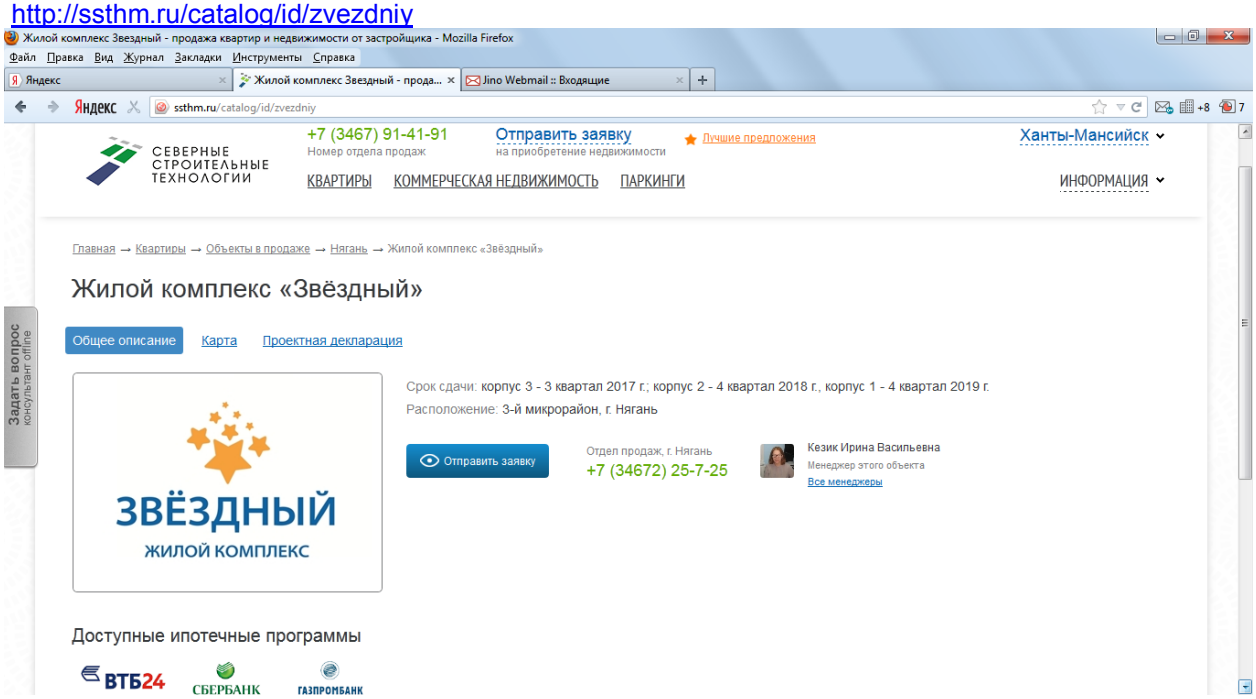
Признаки (характеристики)		Критерии отнесения к классу качества			
		Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
		Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
				"под ключ"	применением эксклюзивных отделочных материалов) или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку и шумоизоляция, включая в т.ч. заведение всех инженерных сетей поквартирно)
Общая площадь квартир, кв. м *(отсекающий признак между классами)*	1-комн.	от 28	от 34 (возможно квартира-студия от 28)	от 45	студии – от 60
	2-комн.	от 44	от 50	от 65	от 80
	3-комн.	от 56	от 65	от 85	от 120
	4-комн.	от 70	от 85	от 120	от 250
	5-комн.	от 84	от 100	от 150	от 350
Площадь кухни, кв. м *(отсекающий признак между классами)*		до 8. Возможно кухня-ниша.	от 8	от 12	от 20
Характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру) *(факультативный признак)*		Нет требований	Металлические двери с домофоном в подъездах, помещение для консьержа, металлические входные двери квартир	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа, металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запиранием в квартирах	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, надежная замковая группа (секретность, броненакладки). Встроенные видеоглазки. Холл, ресепшн. Металлические сейф-двери с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запиранием в квартирах
Инженерное обеспечение *(отсекающий признак между группами)*		Энергоснабжение - 10 КВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное.	Энергоснабжение - 10 КВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное, радиаторы или конвекторы с терморегулятором.	Энергоснабжение - свыше 10 КВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль (или шахты для наружных блоков сплит-систем), возм. внешние сплит-системы, дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Отопление автономное или центральное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты скоростные, импортного или совместного пр-ва, с индивидуальной отделкой кабин. Современные слаботочные и коммуникационные сети. Биметаллические радиаторы, импортные с терморегулятором. Предусмотрены места для кондиционеров, дренажная система.	Энергоснабжение - свыше 10 КВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в каждой квартире, с очисткой воздуха, пароувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом - охлаждение, зимой - нагрев). Дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Комплексная 5-ступенчатая система фильтрации. Качество воды сертифицировано на уровне питьевой. Отопление автономное (котельная) /смешанное или воздушно-конвекторное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса. Современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD –телевидение, спутниковое, кабельное, Интернет-телефония. Импортные конвекторы, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с помощью фэнкойлов/блоков индивидуального комфорта. Система учета - поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов с выводом на единый пункт диспетчерского учета.
Придомовая территория двора и безопасность *(отсекающий признак между группами)*		Благоустройство стандартное	Возможна ограда по периметру. Наличие типовых детских и хозяйственных	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая	Благоустроенная, конструктивно выделенная огороженная прилегающая территория. Ландшафтный дизайн, малые

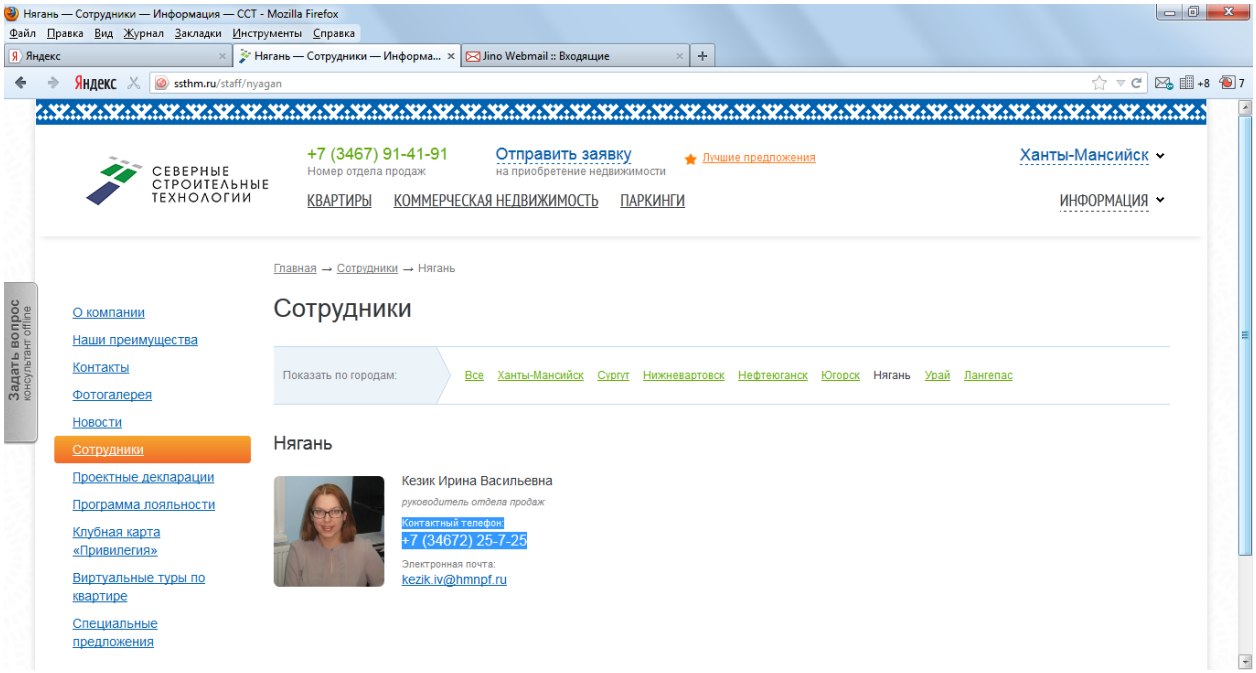
Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
		площадок. Общее территории. Охрана периметра возможна, но не обязательна. Консьерж, домофон.	территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Выделение площадей под детские и хозяйственные площадки. Озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа.	архитектурные формы. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор, передвижной патруль по периметру дома и придомовой территории, на лестницах и лестничных клетках. Видеонаблюдение на входе в дом, по периметру дома, на лестницах и лестничных клетках, перед входом в квартиру. Пожарная безопасность – установка систем сплинкерного пожаротушения, система оповещения о пожаре и дымоудаления с выводом всей информации на единый диспетчерский пункт и дублированием на пункт охраны. Кругло суточная диспетчеризация всех инженерных сетей и систем. Система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – гость-консьерж-житель.
Инфраструктура дома *(отсекающий признак между бизнес- и элитным классом)*	Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам	Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам. Дополнительно: размещение службы эксплуатации на площадях нежилого назначения	Широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	Разветвленная сеть инфраструктуры для жильцов дома, доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам – приглашениям владельцев квартир. Дополнительно: персональное сервисное обслуживание, дополнительные опции инфраструктуры.
Внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе *(факультативный признак)*	Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.	Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность объектов социальной инфраструктуры в радиусе не более 1 км от жилого дома.	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность элитных объектов социальной инфраструктуры. Близость к культурным центрам, памятникам архитектуры. Преимущества рас положения с точки зрения экологии. Живописный вид из окон. Транспортная доступность (удобство подъезда к территории дома).
Параметры паркинга *(отсекающий признак между классами)*	Согласно нормативным требованиям местного Генплана	Согласно нормативным требованиям местного Генплана	Закрытый наземный/подземный паркинг + возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета не менее 1,0 машино-места на квартиру.	Закрытый, наземный / подземный, отапливаемый паркинг, предпочтительно – с мойкой и экспресс-автосервисом. Доступ в паркинг для жителей: квартира - лифт – паркинг. Не менее 1,5 машино-мест на квартиру.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

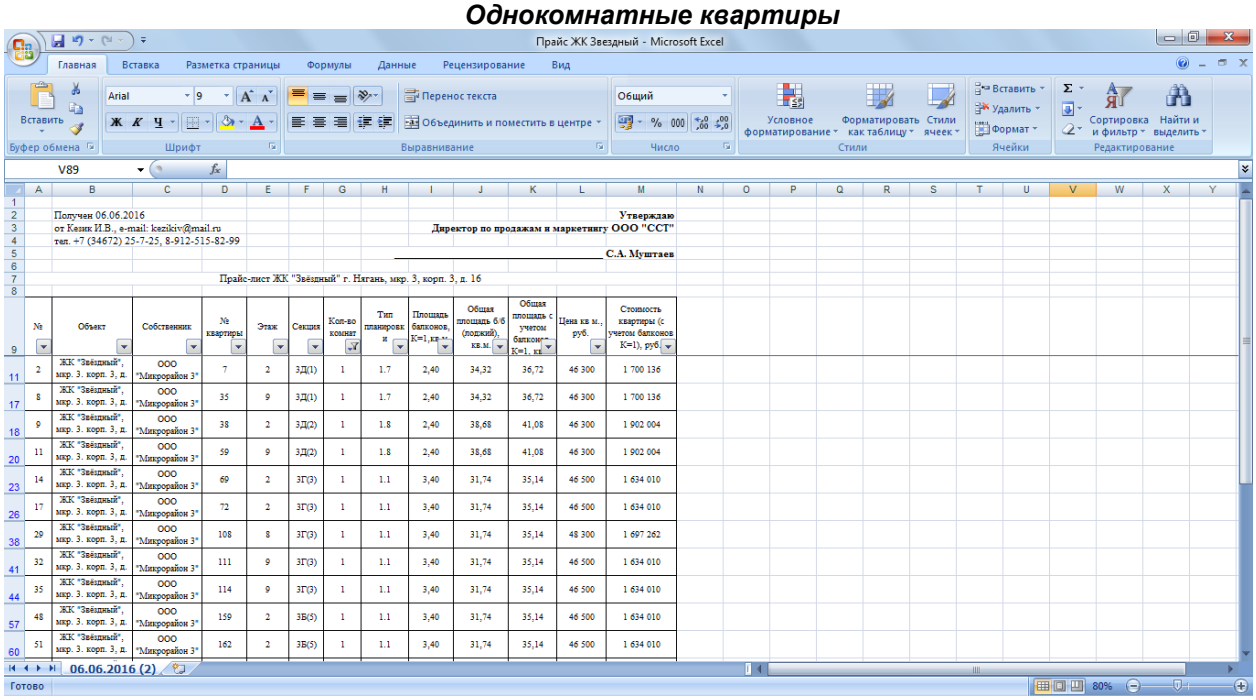
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

http://ssthm.ru/catalog/id/zvezdniy





Однокомнатные квартиры



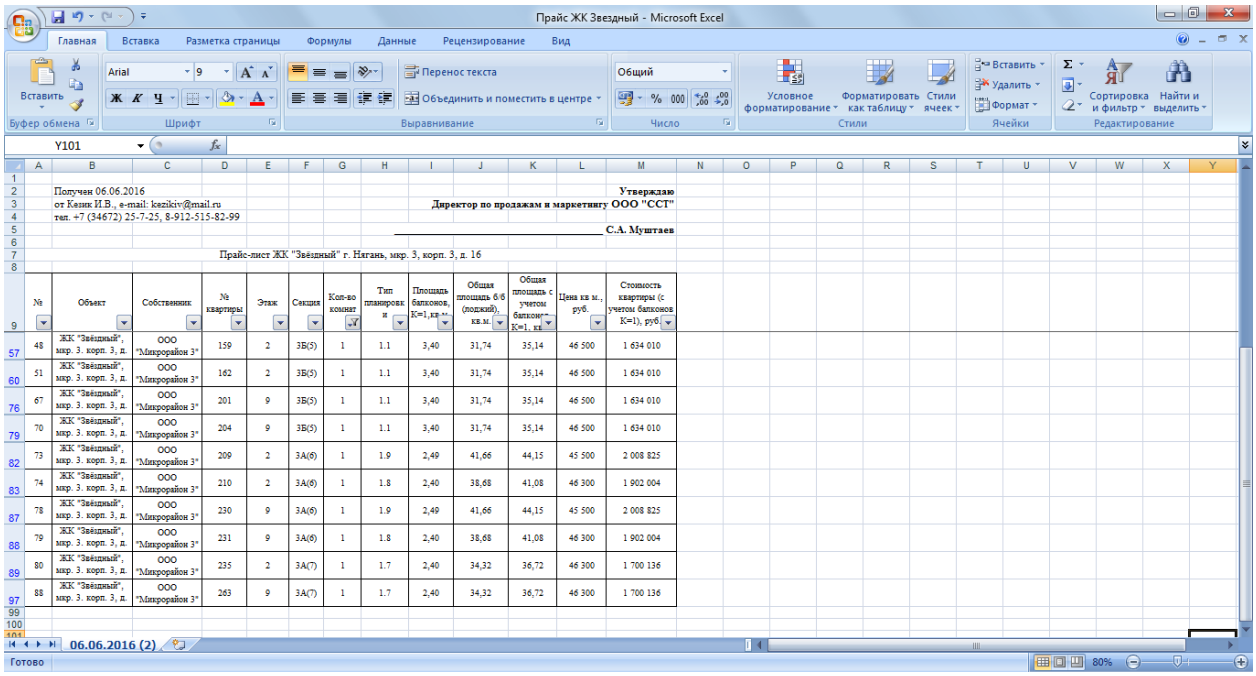
Прайс ЖК Звездный - Microsoft Excel

Получен 06.06.2016
от Кязик И.В., e-mail: kazikiv@mail.ru
тел. +7 (34672) 25-7-25, 8-912-515-82-99

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

Прайс-лист ЖК "Звёздный" г. Нягань, мкр. 3, корп. 3, д. 16

№	Объект	Собственник	№ квартиры	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Тип планировки	Площадь балконов, К=1, кв.м.	Общая площадь б/б (лоджий), кв.м.	Общая площадь с учетом балконов К=1, кв.м.	Цена кв.м., руб.	Стоимость квартиры (с учетом балконов К=1), руб.
2	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	7	2	3Д(1)	1	1.7	2,40	34,32	36,72	46 300	1 700 136
8	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	35	9	3Д(1)	1	1.7	2,40	34,32	36,72	46 300	1 700 136
9	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	38	2	3Д(2)	1	1.8	2,40	38,68	41,08	46 300	1 902 004
11	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	59	9	3Д(2)	1	1.8	2,40	38,68	41,08	46 300	1 902 004
14	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	69	2	3Г(3)	1	1.1	3,40	31,74	35,14	46 500	1 634 010
17	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	72	2	3Г(3)	1	1.1	3,40	31,74	35,14	46 500	1 634 010
29	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	108	8	3Г(3)	1	1.1	3,40	31,74	35,14	48 300	1 697 262
32	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	111	9	3Г(3)	1	1.1	3,40	31,74	35,14	46 500	1 634 010
35	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	114	9	3Г(3)	1	1.1	3,40	31,74	35,14	46 500	1 634 010
48	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	159	2	3Б(5)	1	1.1	3,40	31,74	35,14	46 500	1 634 010
51	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	162	2	3Б(5)	1	1.1	3,40	31,74	35,14	46 500	1 634 010



Прайс ЖК Звездный - Microsoft Excel

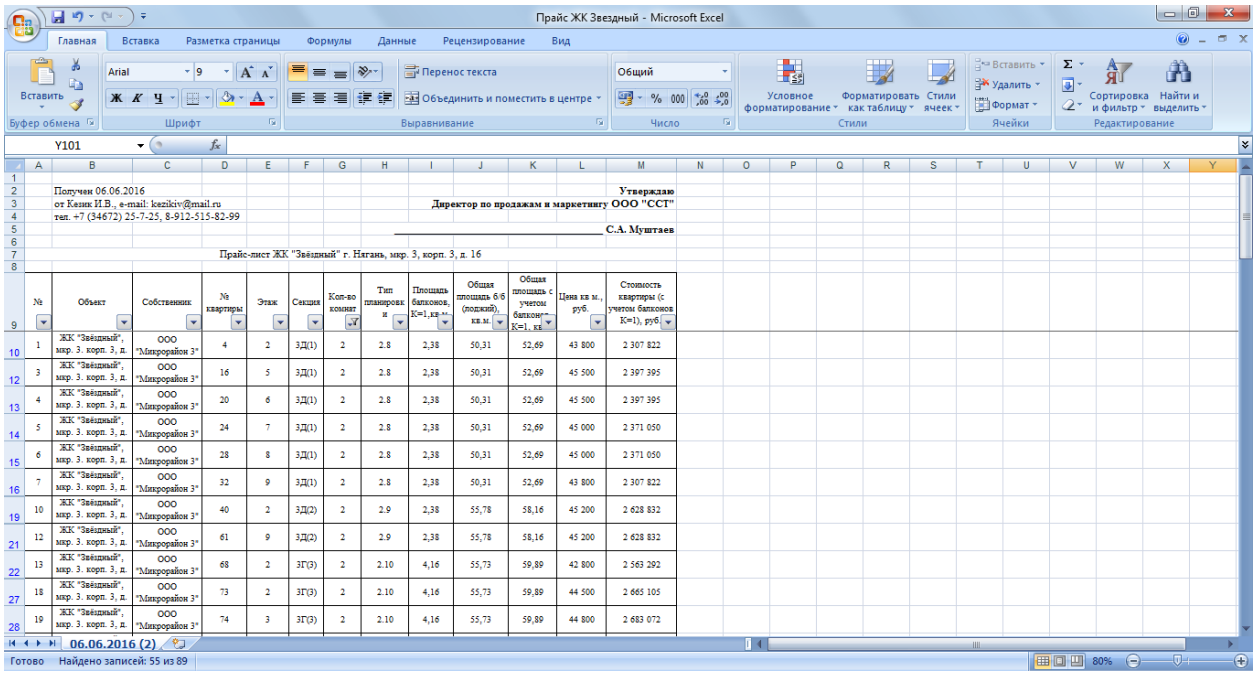
Получен 06.06.2016
от Кязик И.В., e-mail: kazikiv@mail.ru
тел. +7 (34672) 25-7-25, 8-912-515-82-99

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

Прайс-лист ЖК "Звёздный" г. Нягань, мкр. 3, корп. 3, д. 16

№	Объект	Собственник	№ квартиры	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Тип планировки	Площадь балконов, К=1, кв.м.	Общая площадь б/б (лоджий), кв.м.	Общая площадь с учетом балконов К=1, кв.м.	Цена кв.м., руб.	Стоимость квартиры (с учетом балконов К=1), руб.
48	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	159	2	3Б(5)	1	1.1	3,40	31,74	35,14	46 500	1 634 010
51	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	162	2	3Б(5)	1	1.1	3,40	31,74	35,14	46 500	1 634 010
67	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	201	9	3Б(5)	1	1.1	3,40	31,74	35,14	46 500	1 634 010
70	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	204	9	3Б(5)	1	1.1	3,40	31,74	35,14	46 500	1 634 010
73	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	209	2	3А(6)	1	1.9	2,49	41,66	44,15	45 500	2 008 825
74	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	210	2	3А(6)	1	1.8	2,40	38,68	41,08	46 300	1 902 004
78	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	230	9	3А(6)	1	1.9	2,49	41,66	44,15	45 500	2 008 825
79	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	231	9	3А(6)	1	1.8	2,40	38,68	41,08	46 300	1 902 004
80	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	235	2	3А(7)	1	1.7	2,40	34,32	36,72	46 300	1 700 136
88	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	263	9	3А(7)	1	1.7	2,40	34,32	36,72	46 300	1 700 136

Двухкомнатные квартиры



Прайс ЖК Звездный - Microsoft Excel

Получен 06.06.2016
от Кевик И.В., e-mail: kezikiv@mail.ru
тел. +7 (34672) 25-7-25, 8-912-515-82-99

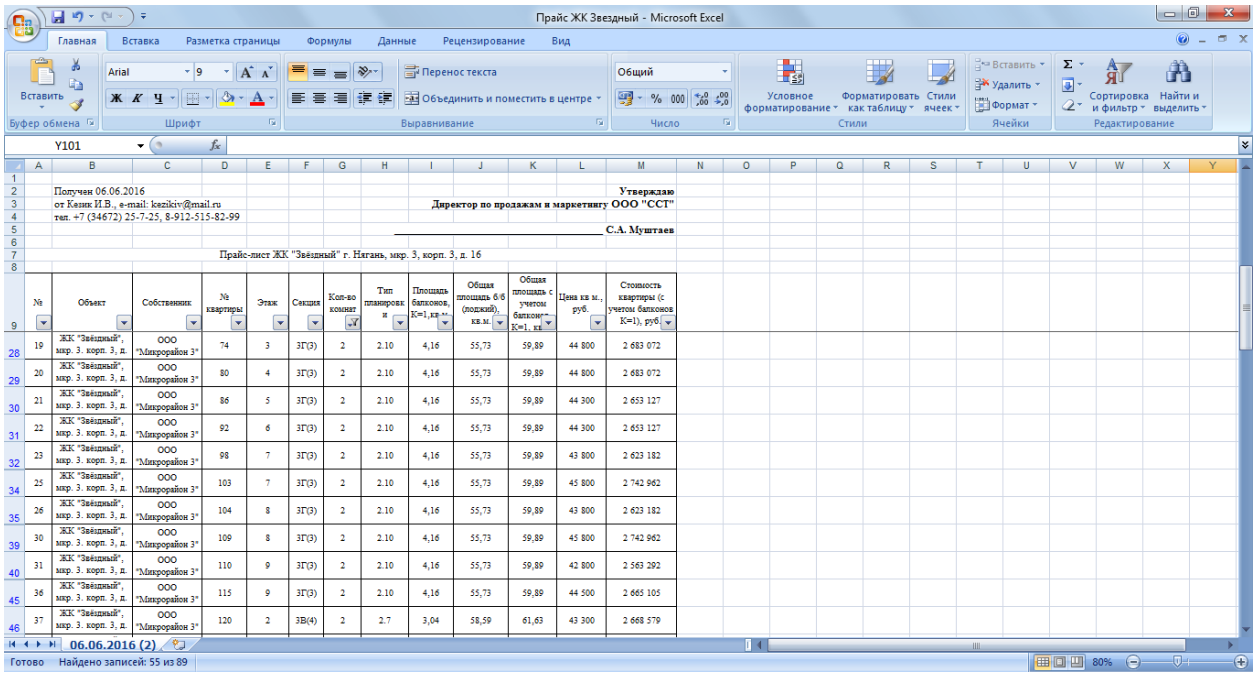
Утверждаю
Директор по продажам и маркетингу ООО "ССТ"
С.А. Муштаев

Прайс-лист ЖК "Звёздный" г. Нягань, мкр. 3, корп. 3, д. 16

№	Объект	Собственник	№ квартиры	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Тип планировки	Площадь балконов, К=1, кв.м.	Общая площадь б/б (лоджий), кв.м.	Общая площадь с учетом балконов К=1, кв.м.	Цена кв.м., руб.	Стоимость квартиры (с учетом балконов К=1), руб.
1	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	4	2	3Д(1)	2	2.8	2,38	50,31	52,69	43 800	2 307 822
3	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	16	5	3Д(1)	2	2.8	2,38	50,31	52,69	45 500	2 397 395
4	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	20	6	3Д(1)	2	2.8	2,38	50,31	52,69	45 500	2 397 395
5	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	24	7	3Д(1)	2	2.8	2,38	50,31	52,69	45 000	2 371 050
6	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	28	8	3Д(1)	2	2.8	2,38	50,31	52,69	45 000	2 371 050
7	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	32	9	3Д(1)	2	2.8	2,38	50,31	52,69	43 800	2 307 822
10	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	40	2	3Д(2)	2	2.9	2,38	55,78	58,16	45 200	2 628 832
12	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	61	9	3Д(2)	2	2.9	2,38	55,78	58,16	45 200	2 628 832
13	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	68	2	3Г(3)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	42 800	2 563 292
18	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	73	2	3Г(3)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	44 500	2 665 105
19	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	74	3	3Г(3)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	44 800	2 683 072

06.06.2016 (2)

Готово Найдено записей: 55 из 89



Прайс ЖК Звездный - Microsoft Excel

Получен 06.06.2016
от Кевик И.В., e-mail: kezikiv@mail.ru
тел. +7 (34672) 25-7-25, 8-912-515-82-99

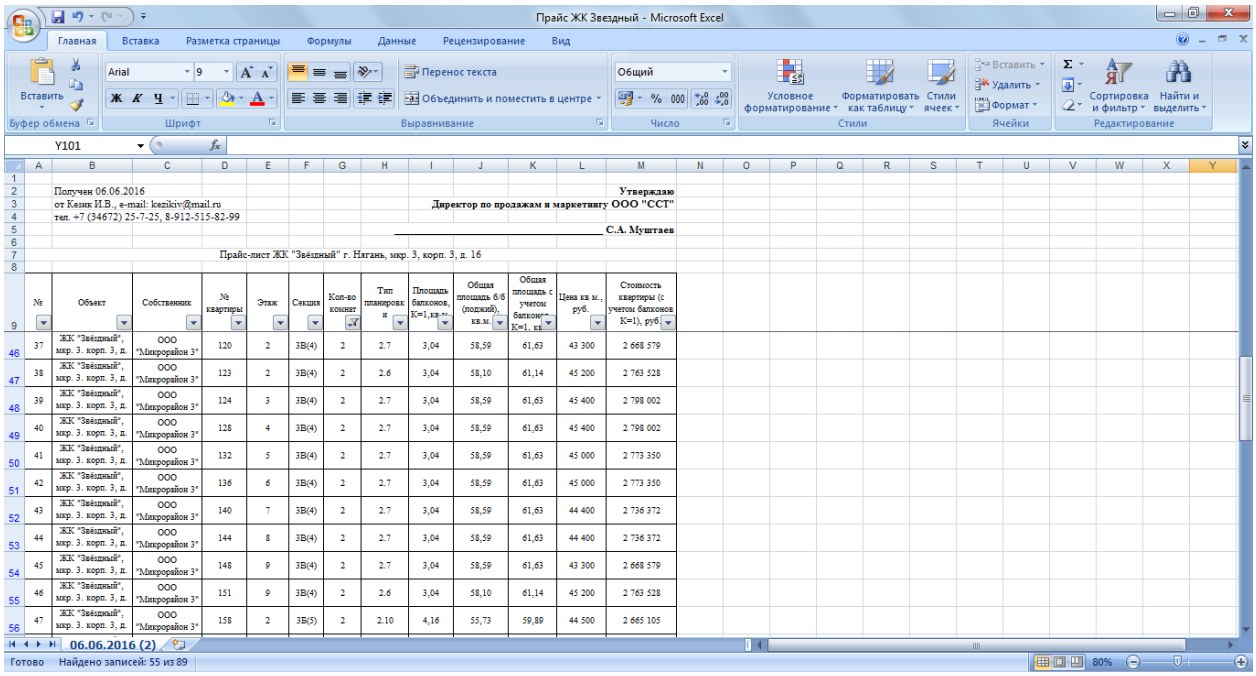
Утверждаю
Директор по продажам и маркетингу ООО "ССТ"
С.А. Муштаев

Прайс-лист ЖК "Звёздный" г. Нягань, мкр. 3, корп. 3, д. 16

№	Объект	Собственник	№ квартиры	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Тип планировки	Площадь балконов, К=1, кв.м.	Общая площадь б/б (лоджий), кв.м.	Общая площадь с учетом балконов К=1, кв.м.	Цена кв.м., руб.	Стоимость квартиры (с учетом балконов К=1), руб.
19	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	74	3	3Г(3)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	44 800	2 683 072
20	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	80	4	3Г(3)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	44 800	2 683 072
21	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	86	5	3Г(3)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	44 300	2 653 127
22	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	92	6	3Г(3)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	44 300	2 653 127
23	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	98	7	3Г(3)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	43 800	2 623 182
25	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	103	7	3Г(3)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	45 800	2 742 962
26	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	104	8	3Г(3)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	43 800	2 623 182
30	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	109	8	3Г(3)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	45 800	2 742 962
31	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	110	9	3Г(3)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	42 800	2 563 292
36	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	115	9	3Г(3)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	44 500	2 665 105
37	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	120	2	3В(4)	2	2.7	3,04	58,59	61,63	43 300	2 668 579

06.06.2016 (2)

Готово Найдено записей: 55 из 89



Прайс ЖК Звездный - Microsoft Excel

Получен 06.06.2016
от Кезик И.В., e-mail: kezikiv@mail.ru
тел. +7 (34672) 25-7-25, 8-912-515-82-99

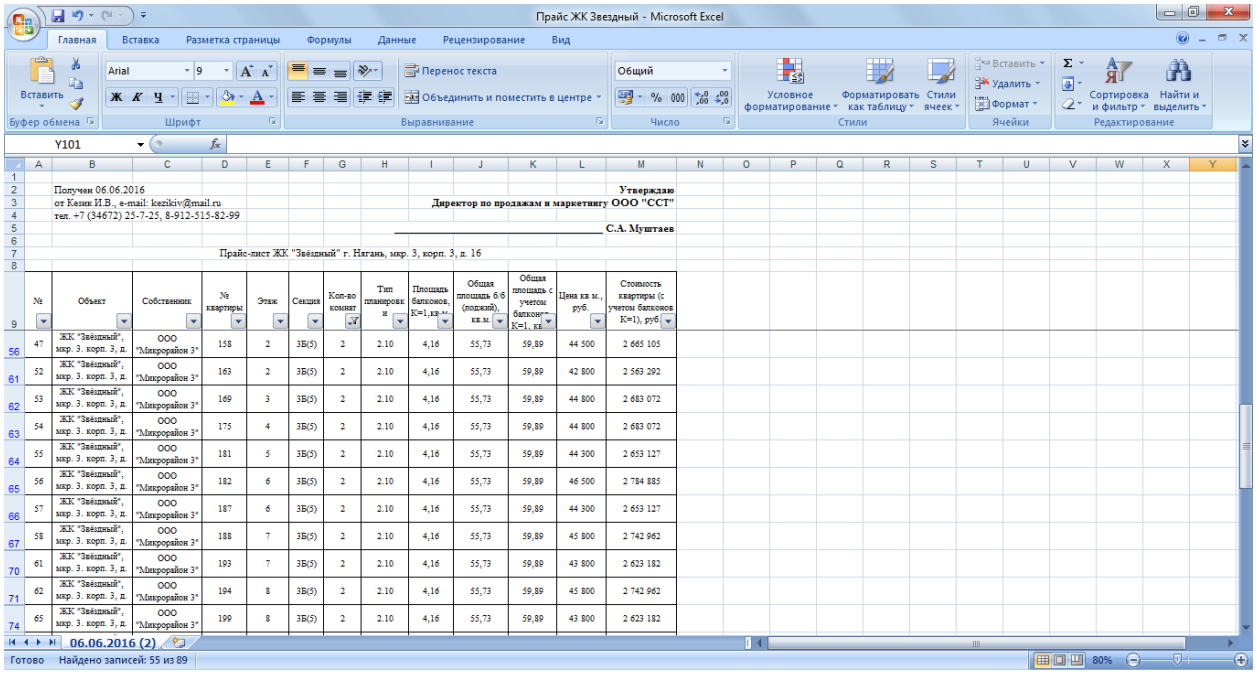
Утверждаю
Директор по продажам и маркетингу ООО "ССТ"
_____ С.А. Муштаев

Прайс-лист ЖК "Звёздный" г. Нягань, мкр. 3, корп. 3, д. 16

№	Объект	Собственник	№ квартиры	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Тип планировки	Площадь балконов, К=1,кв.м.	Общая площадь б/б (лоджий), кв.м.	Общая площадь с учетом балконов К=1, кв.м.	Цена кв м., руб.	Стоимость квартиры (с учетом балконов К=1), руб.
37	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	120	2	3В(4)	2	2.7	3,04	58,59	61,63	43 300	2 668 579
38	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	123	2	3В(4)	2	2.6	3,04	58,10	61,14	45 200	2 763 528
39	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	124	3	3В(4)	2	2.7	3,04	58,59	61,63	45 400	2 798 002
40	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	128	4	3В(4)	2	2.7	3,04	58,59	61,63	45 400	2 798 002
41	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	132	5	3В(4)	2	2.7	3,04	58,59	61,63	45 000	2 773 350
42	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	136	6	3В(4)	2	2.7	3,04	58,59	61,63	45 000	2 773 350
43	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	140	7	3В(4)	2	2.7	3,04	58,59	61,63	44 400	2 736 372
44	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	144	8	3В(4)	2	2.7	3,04	58,59	61,63	44 400	2 736 372
45	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	148	9	3В(4)	2	2.7	3,04	58,59	61,63	43 300	2 668 579
46	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	151	9	3В(4)	2	2.6	3,04	58,10	61,14	45 200	2 763 528
47	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	158	2	3Б(5)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	44 500	2 665 105

06.06.2016 (2)

Готово Найдено записей: 55 из 89



Прайс ЖК Звездный - Microsoft Excel

Получен 06.06.2016
от Кезик И.В., e-mail: kezikiv@mail.ru
тел. +7 (34672) 25-7-25, 8-912-515-82-99

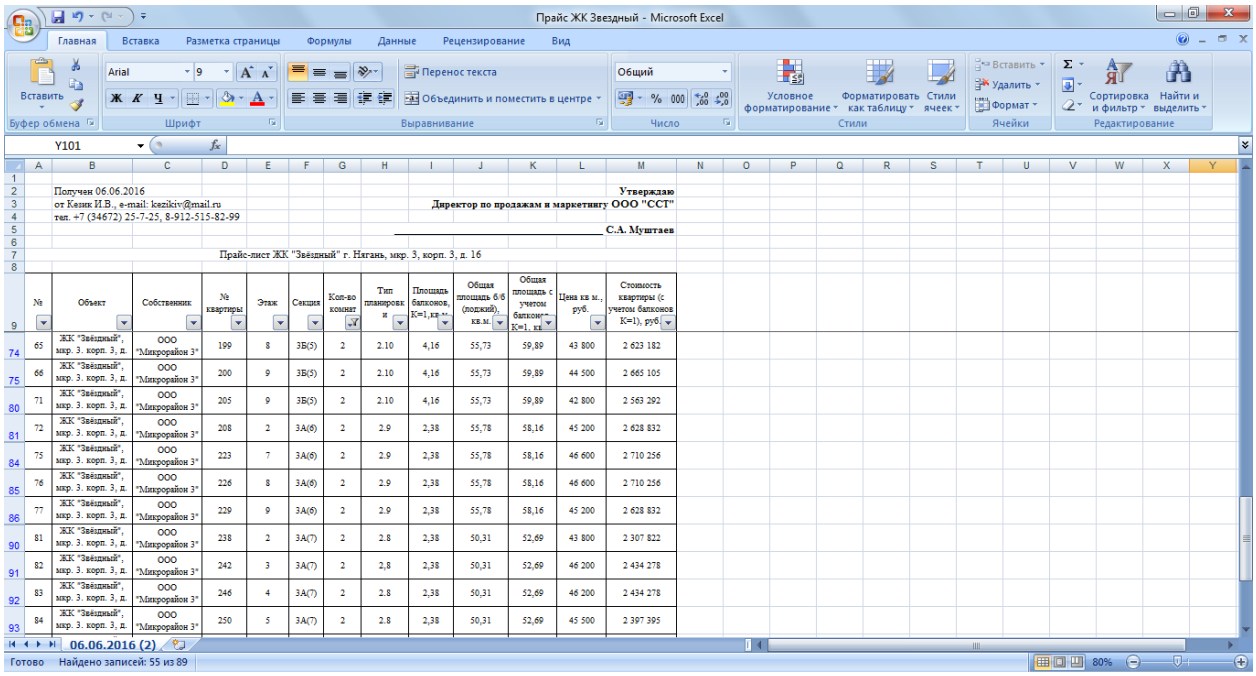
Утверждаю
Директор по продажам и маркетингу ООО "ССТ"
_____ С.А. Муштаев

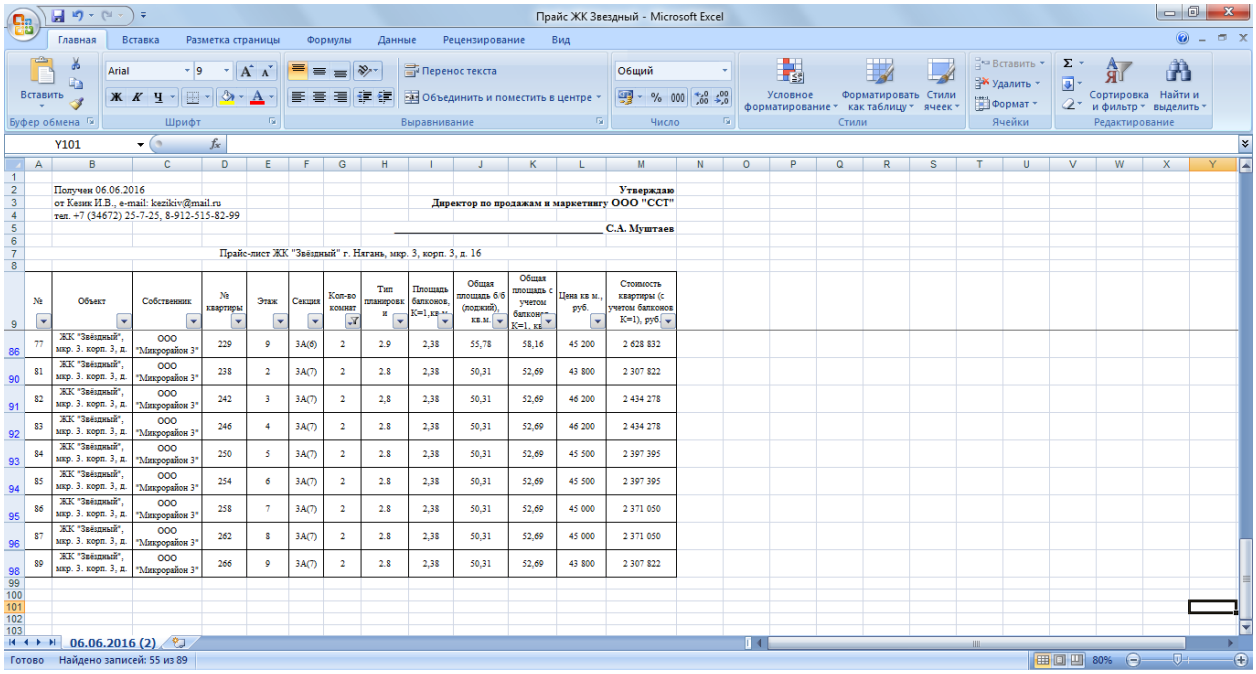
Прайс-лист ЖК "Звёздный" г. Нягань, мкр. 3, корп. 3, д. 16

№	Объект	Собственник	№ квартиры	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Тип планировки	Площадь балконов, К=1,кв.м.	Общая площадь б/б (лоджий), кв.м.	Общая площадь с учетом балконов К=1, кв.м.	Цена кв м., руб.	Стоимость квартиры (с учетом балконов К=1), руб.
47	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	158	2	3Б(5)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	44 500	2 665 105
52	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	163	2	3Б(5)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	42 800	2 563 292
53	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	169	3	3Б(5)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	44 800	2 683 072
54	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	175	4	3Б(5)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	44 800	2 683 072
55	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	181	5	3Б(5)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	44 300	2 653 127
56	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	182	6	3Б(5)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	46 500	2 784 885
57	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	187	6	3Б(5)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	44 300	2 653 127
58	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	188	7	3Б(5)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	45 800	2 742 962
61	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	193	7	3Б(5)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	43 800	2 623 182
62	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	194	8	3Б(5)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	45 800	2 742 962
65	ЖК "Звёздный", мкр. 3. корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	199	8	3Б(5)	2	2.10	4,16	55,73	59,89	43 800	2 623 182

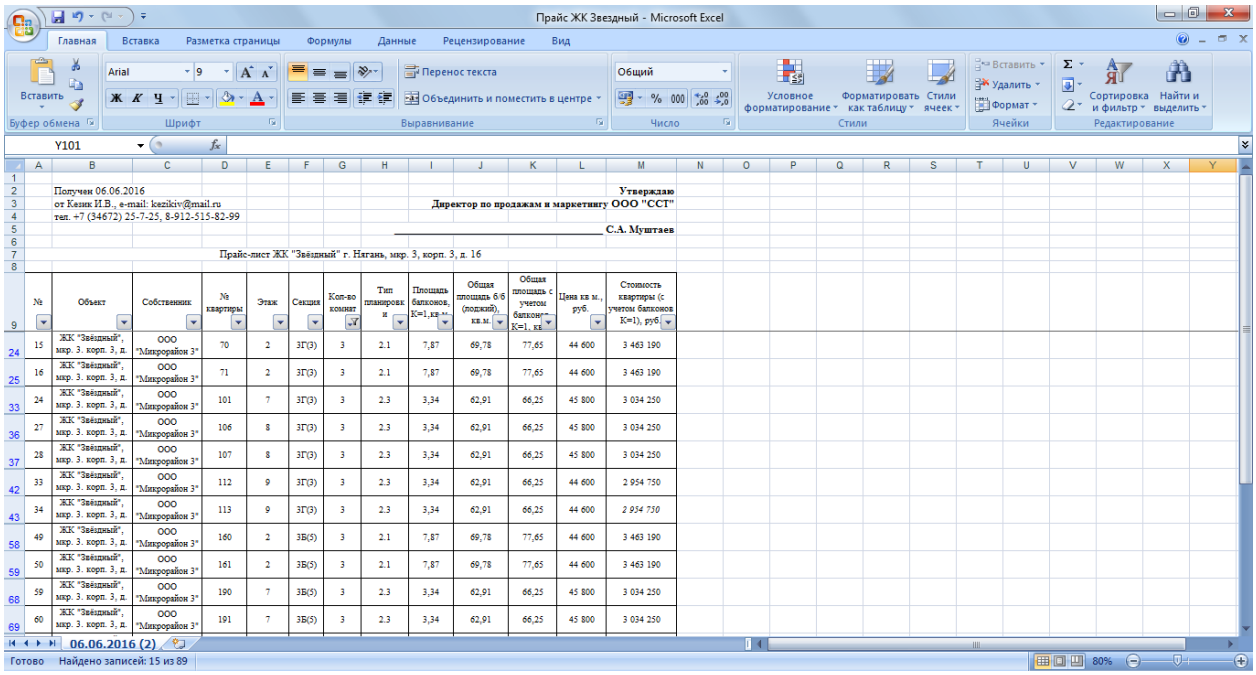
06.06.2016 (2)

Готово Найдено записей: 55 из 89


Прайс ЖК Звездный - Microsoft Excel
Главная
Вставка
Разметка страницы
Формулы
Данные
Рецензирование
Вид
Вставить
Буфер обмена
Arial
9
Шрифт
Перенос текста
Объединить и поместить в центре
Выравнивание
Общий
Число
Условное форматирование
Форматировать как таблицу
Стили ячеек
Стили
Вставить
Удалить
Формат
Ячейки
Сортировка и фильтр
Найти и выделить
Редактирование
Y101
Получен 06.06.2016
от Кезик И.В., e-mail: kezikiv@mail.ru
тел. +7 (34672) 25-7-25, 8-912-515-82-99
Утверждаю
Директор по продажам и маркетингу ООО "ССТ"
С.А. Муштаев
Прайс-лист ЖК "Звёздный" г. Нягань, мкр. 3, корп. 3, д. 16
№
Объект
Собственник
№ квартиры
Этаж
Секция
Кол-во комнат
Тип планировки
Площадь балконов, К=1,кв.м.
Общая площадь б/б (лоджий), кв.м.
Общая площадь с учетом балконов К=1, кв.м.
Цена кв м., руб.
Стоимость квартиры (с учетом балконов К=1), руб.
65 ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. ООО "Микрорайон 3" 199 8 3Б(5) 2 2.10 4,16 55,73 59,89 43 800 2 623 182
66 ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. ООО "Микрорайон 3" 200 9 3Б(5) 2 2.10 4,16 55,73 59,89 44 500 2 665 105
71 ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. ООО "Микрорайон 3" 205 9 3Б(5) 2 2.10 4,16 55,73 59,89 42 800 2 563 292
72 ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. ООО "Микрорайон 3" 208 2 3А(6) 2 2.9 2,38 55,78 58,16 45 200 2 628 832
75 ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. ООО "Микрорайон 3" 223 7 3А(6) 2 2.9 2,38 55,78 58,16 46 600 2 710 256
76 ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. ООО "Микрорайон 3" 226 8 3А(6) 2 2.9 2,38 55,78 58,16 46 600 2 710 256
77 ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. ООО "Микрорайон 3" 229 9 3А(6) 2 2.9 2,38 55,78 58,16 45 200 2 628 832
81 ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. ООО "Микрорайон 3" 238 2 3А(7) 2 2.8 2,38 50,31 52,69 43 800 2 307 822
82 ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. ООО "Микрорайон 3" 242 3 3А(7) 2 2,8 2,38 50,31 52,69 46 200 2 434 278
83 ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. ООО "Микрорайон 3" 246 4 3А(7) 2 2.8 2,38 50,31 52,69 46 200 2 434 278
84 ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. ООО "Микрорайон 3" 250 5 3А(7) 2 2.8 2,38 50,31 52,69 45 500 2 397 395
06.06.2016 (2)
Готово
Найдено записей: 55 из 89
80%


Прайс ЖК Звездный - Microsoft Excel
Получен 06.06.2016
от Кезик И.В., e-mail: kezikiv@mail.ru
тел. +7 (34672) 25-7-25, 8-912-515-82-99
Утверждаю
Директор по продажам и маркетингу ООО "ССТ"
С.А. Муштаев
Прайс-лист ЖК "Звёздный" г. Нягань, мкр. 3, корп. 3, д. 16
77 ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. ООО "Микрорайон 3" 229 9 3А(6) 2 2.9 2,38 55,78 58,16 45 200 2 628 832
81 ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. ООО "Микрорайон 3" 238 2 3А(7) 2 2.8 2,38 50,31 52,69 43 800 2 307 822
82 ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. ООО "Микрорайон 3" 242 3 3А(7) 2 2,8 2,38 50,31 52,69 46 200 2 434 278
83 ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. ООО "Микрорайон 3" 246 4 3А(7) 2 2.8 2,38 50,31 52,69 46 200 2 434 278
84 ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. ООО "Микрорайон 3" 250 5 3А(7) 2 2.8 2,38 50,31 52,69 45 500 2 397 395
85 ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. ООО "Микрорайон 3" 254 6 3А(7) 2 2.8 2,38 50,31 52,69 45 500 2 397 395
86 ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. ООО "Микрорайон 3" 258 7 3А(7) 2 2.8 2,38 50,31 52,69 45 000 2 371 050
87 ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. ООО "Микрорайон 3" 262 8 3А(7) 2 2.8 2,38 50,31 52,69 45 000 2 371 050
89 ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д. ООО "Микрорайон 3" 266 9 3А(7) 2 2.8 2,38 50,31 52,69 43 800 2 307 822
06.06.2016 (2)
Готово
Найдено записей: 55 из 89
80%

Трёхкомнатные квартиры



Прайс ЖК Звездный - Microsoft Excel

Получен 06.06.2016
от Кевик И.В., e-mail: kezikiv@mail.ru
тел. +7 (34672) 25-7-25, 8-912-515-82-99

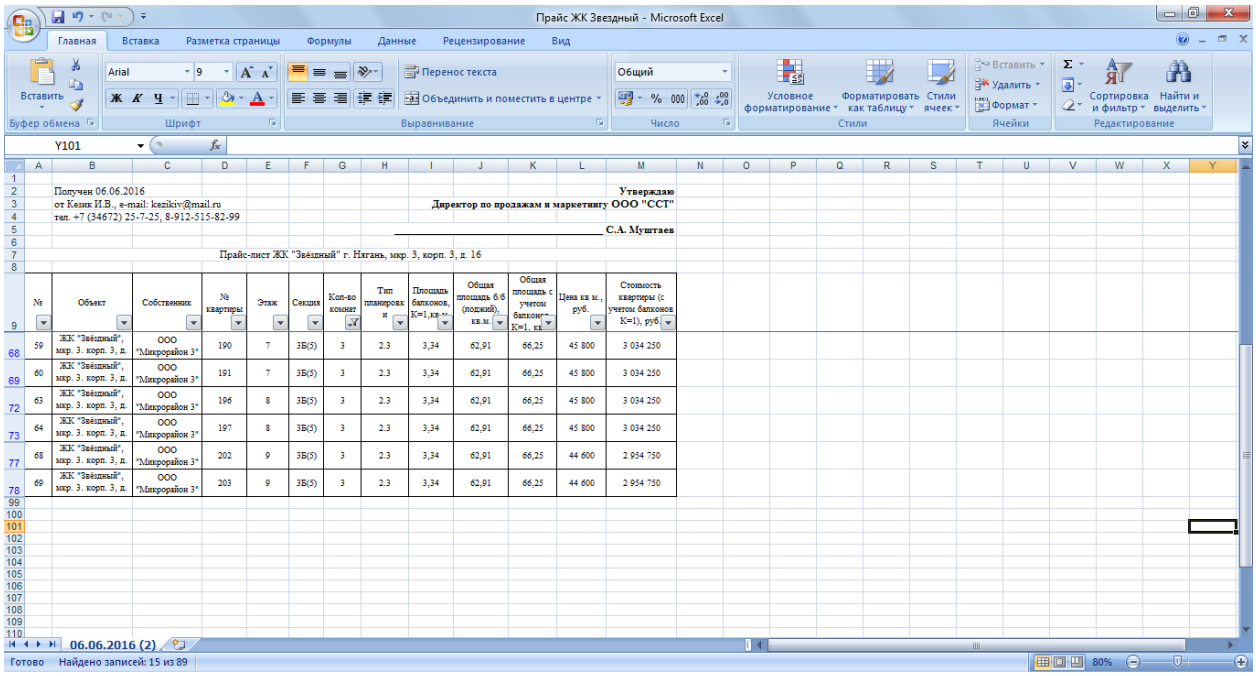
Утверждаю
Директор по продажам и маркетингу ООО "ССТ"
С.А. Муштаев

Прайс-лист ЖК "Звёздный" г. Нягань, мкр. 3, корп. 3, д. 16

№	Объект	Собственник	№ квартиры	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Тип планировки	Площадь балконов, К=1, кв.м.	Общая площадь б/б (лоджий), кв.м.	Общая площадь с учетом балконов К=1, кв.м.	Цена кв.м., руб.	Стоимость квартиры (с учетом балконов К=1), руб.
15	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	70	2	3Г(3)	3	2.1	7,87	69,78	77,65	44 600	3 463 190
16	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	71	2	3Г(3)	3	2.1	7,87	69,78	77,65	44 600	3 463 190
24	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	101	7	3Г(3)	3	2.3	3,34	62,91	66,25	45 800	3 034 250
27	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	106	8	3Г(3)	3	2.3	3,34	62,91	66,25	45 800	3 034 250
28	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	107	8	3Г(3)	3	2.3	3,34	62,91	66,25	45 800	3 034 250
33	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	112	9	3Г(3)	3	2.3	3,34	62,91	66,25	44 600	2 954 750
34	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	113	9	3Г(3)	3	2.3	3,34	62,91	66,25	44 600	2 954 750
49	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	160	2	3Б(5)	3	2.1	7,87	69,78	77,65	44 600	3 463 190
50	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	161	2	3Б(5)	3	2.1	7,87	69,78	77,65	44 600	3 463 190
59	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	190	7	3Б(5)	3	2.3	3,34	62,91	66,25	45 800	3 034 250
60	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	191	7	3Б(5)	3	2.3	3,34	62,91	66,25	45 800	3 034 250

06.06.2016 (2)

Готово Найдено записей: 15 из 89



Прайс ЖК Звездный - Microsoft Excel

Получен 06.06.2016
от Кевик И.В., e-mail: kezikiv@mail.ru
тел. +7 (34672) 25-7-25, 8-912-515-82-99

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

Прайс-лист ЖК "Звёздный" г. Нягань, мкр. 3, корп. 3, д. 16

№	Объект	Собственник	№ квартиры	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Тип планировки	Площадь балконов, К=1, кв.м.	Общая площадь б/б (лоджий), кв.м.	Общая площадь с учетом балконов К=1, кв.м.	Цена кв.м., руб.	Стоимость квартиры (с учетом балконов К=1), руб.
59	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	190	7	3Б(5)	3	2.3	3,34	62,91	66,25	45 800	3 034 250
60	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	191	7	3Б(5)	3	2.3	3,34	62,91	66,25	45 800	3 034 250
63	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	196	8	3Б(5)	3	2.3	3,34	62,91	66,25	45 800	3 034 250
64	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	197	8	3Б(5)	3	2.3	3,34	62,91	66,25	45 800	3 034 250
68	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	202	9	3Б(5)	3	2.3	3,34	62,91	66,25	44 600	2 954 750
69	ЖК "Звёздный", мкр. 3, корп. 3, д.	ООО "Микрорайон 3"	203	9	3Б(5)	3	2.3	3,34	62,91	66,25	44 600	2 954 750

06.06.2016 (2)

Готово Найдено записей: 15 из 89

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Получено 18 МАР 2014

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

г. Нягань «28» февраля 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 3», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Северные строительные технологии», действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании – ООО «ССТ» от 22.08.2012г и Устава ООО «Микрорайон 3», в лице **Генерального директора 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 Пальченковой Елены Владимировны, действующей на основании Устава, с другой стороны, с другой стороны, совместно именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

Многоквартирный дом (далее – Дом) – пятисекционный жилой многоквартирный дом переменной этажности (12-16 этажей) с почтовым номером 16 (шестнадцать) корпус 3 (три), строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 14 795 кв.м. с кадастровым номером 86:13:0201003:0133 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г.Нягань, микрорайон 3, участок 16 (далее – земельный участок).

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

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

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон);

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 21.07.1997г № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

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

2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами на строительство Дома, а именно:

– разрешением на строительство № RU 86306000-054 от 04.04.2008г, с изменениями от 03.08.2012 г ., с изменениями от 24.12.2013г., выданным Администрацией муниципального образования г.Нягань Ханты-Мансийского автономного округа -Югры;

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

– договором № 242 аренды земельного участка от 01.06.2007г, зарегистрированным 17.08.2007г Управлением Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам, о чем сделана запись регистрации № 86-72-17/004/2007-945; дополнительным соглашением № 65 от 27.08.2010г, зарегистрированным 28.12.2010г Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, о чем сделана запись регистрации № 86-86-11/023/2010-190; дополнительным соглашением № 188 от 03.12.2012г, зарегистрированным 28.01.2013г Управлением Федеральной службы

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

– утвержденной, в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом;

– положительным заключением № 86-1-4-0054-08, государственной экспертизы проектной документации на Дом и результатов инженерных изысканий, выданным Управлением государственной вневедомственной экспертизы Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа;

– иными документами, которые должны быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями Закона.

2.2.3. Проектная декларация Застройщика в соответствии с п. 2 ст. 19 Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на официальном сайте Застройщика по адресу www.ssthm.ru .

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

2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее II квартала 2015г. При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

2.2.6. Застройщик гарантирует, что Объекты долевого строительства свободны от прав третьих лиц, не заложены и не состоят под арестом.

2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения или по месту нахождения обособленного подразделения Застройщика в городе, в котором осуществляется строительство Дома в течение рабочего времени Застройщика или такого обособленного подразделения.

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объекты долевого строительства **Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиры от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.2. Застройщик обязан:

3.2.1. обеспечить строительство Дома (включая Объекты долевого строительства в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома и по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией и необходимые для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

3.2.2. сообщать **Участнику долевого строительства** по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартир в нем;

3.2.3. обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 2.2.4. Договора;

3.2.4. письменно сообщить **Участнику долевого строительства** не позднее, чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, о завершении строительства Дома и готовности Объектов долевого строительства к передаче **Участнику долевого строительства**;

3.2.5. при окончательном расчете, согласно п.5.2. Договора осуществить сверку расчетов с **Участником долевого строительства** по Договору и выдать ему бухгалтерскую справку о получении Застройщиком от **Участника долевого строительства** денежных средств по Договору в полном объеме, им предусмотренном;

3.2.6. передать **Участнику долевого строительства** Объекты долевого строительства в той степени отделки (степени готовности Объектов долевого строительства), которая согласована Сторонами в **Приложении № 2** к Договору, и в сроки, установленные согласно п. 2.2.5. Договора, по акту приема-передачи Объектов долевого строительства, при условии получения от **Участника долевого строительства** денежных средств в счет оплаты Объектов долевого строительства по Договору в полном объеме, им предусмотренном до момента осуществления такой передачи;

3.2.7. устранить изложенные в акте о дефектах недостатки Объектов долевого строительства в согласованные в нем сроки и передать Объекты долевого строительства по акту приема-передачи Объектов долевого строительства в порядке, установленном п. 3.2.6. Договора;

3.2.8. Использовать денежные средства, полученные от **Участника долевого строительства**, исключительно по целевому назначению – на строительство Объектов долевого строительства, уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов, а также погашение кредитов, предоставленных банками для

финансирования затрат по строительству Дома, в том числе погашение процентов по предоставленным кредитам;

3.2.9. для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объекты долевого строительства направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (Росрегистрация) нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

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

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по обеспечению государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Объекты долевого строительства и общее имущество Дома и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов. Указанные обязанности и расходы в полном объеме несет **Участник долевого строительства**;

3.2.11. после ввода Дома в эксплуатацию обеспечить заключение договоров с эксплуатационными службами для обеспечения в Доме коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других систем, необходимых для эксплуатации Дома.

3.3. **Участник долевого строительства** обязуется:

3.3.1. направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Объектов долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

3.3.2. в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения документации, предусмотренной п. 3.2.10. Договора, произвести сверку расчетов с Застройщиком. Осуществить расчеты в соответствии с условиями акта о взаиморасчетах и условиями Договора.

В случае отсутствия претензий к качеству Объектов долевого строительства принять Объекты долевого строительства, о чем подписать акт приема-передачи Объектов долевого строительства.

3.3.3. предоставить в органы Росрегистрации все требуемые от **Участника долевого строительства** и необходимые для государственной регистрации права собственности на Объекты долевого строительства документы и обеспечить явку лично либо своего представителя, уполномоченного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в регистрирующий орган для государственной регистрации права общей долевой собственности **Участника долевого строительства** на Квартиры;

3.4. **Участник долевого строительства** вправе:

3.4.1. В случае наличия претензий к качеству Объектов долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объектов долевого строительства потребовать от Застройщика составления двустороннего акта о дефектах, в котором указываются несоответствия Объектов долевого строительства условиям Договора и иным требованиям, предусмотренным п. 6.1. Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи Объектов долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.2.7. Договора;

3.4.2. В случае отказа от подписания акта приема-передачи Объектов долевого строительства при неисполнении Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п. 3.2.7. Договора по своему выбору потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.5. Право собственности на Объекты долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Объекты долевого строительства будет оформляться совместными силами Застройщика и Участника долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными п. 3.2.9. и п. 3.3.3. Договора, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.6. Приобретая права Участника долевого строительства по строительству Дома, у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды и строящийся на этом земельном участке Дом в соответствии с положениями Закона. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объекты долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем.

4. Цена Договора.

4.1. Стоимость Объектов долевого строительства, определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (Одного) кв.м. общей площади Объектов долевого строительства, установленной в размере **41 700,00 рублей (Сорок одна тысяча семьсот рублей 00 копеек)**, и ориентировочной общей площади Объектов долевого строительства, определенной по данным проектной документации на Дом в размере **3 720,60 кв.м. (Три тысячи семьсот двадцать целых шесть десятых кв.м.)** и в целом стоимость за все

Объекты долевого строительства составляет **155 149 020,00 рублей (Сто пятьдесят пять миллионов сто сорок девять тысяч двадцать рублей 00 копеек)** – ориентировочная стоимость Объектов долевого строительства.

4.2. Окончательная стоимость Объектов долевого строительства определяется исходя из установленной в п. 4.1. Договора фиксированной стоимости 1 (одного) кв.м общей площади Объектов долевого строительства на основании данных о такой общей площади, содержащихся в техническом плане/паспорте на Дом, подготовленном уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации и технического учета после ввода Дома в эксплуатацию, а также данных кадастровых паспортов Объектов долевого участия и до передачи Объектов долевого участия Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

4.3. В целях определения стоимости Объектов долевого строительства по Договору общая площадь Объектов долевого строительства определяется как сумма площадей всех входящих в их состав отапливаемых помещений (жилых, подсобных, дополнительных), за исключением неотапливаемых помещений (балконы, лоджии, террасы). Окончательная площадь будет определена на основании данных технической инвентаризации и обмеров построенного Дома, после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

4.4. В стоимость Объектов долевого строительства включены расходы на строительство Дома, вознаграждение Застройщика по строительству Дома, расходы по технической инвентаризации Дома и Объектов долевого строительства, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома. Цена квадратного метра фиксирована и не подлежит одностороннему изменению в течение всего срока действия Договора.

4.5. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора на Объекты долевого строительства несут Участник долевого строительства и Застройщик в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

4.6. Расходы по содержанию и обслуживанию Объектов долевого строительства (в том числе коммунальные расходы) и общего имущества Дома до подписания Сторонами акта приема-передачи на Объекты долевого строительства несет Застройщик.

5. Порядок расчетов.

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего Договора, в следующем порядке:

5.1.1. денежную сумму в размере 149 932 500,00 рублей (Сто сорок девять миллионов девятьсот тридцать две тысячи пятьсот рублей 00 копеек) – в течение 90 (Девяносто) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

5.1.2. денежную сумму в размере 5 216 520,00 (Пять миллионов двести шестнадцать тысяч пятьсот двадцать 00 копеек) – в срок до 31 декабря 2014 года.

5.2. Окончательный расчет по Договору производится Участником долевого строительства исходя из окончательной стоимости Объектов долевого строительства, определенной в соответствии с п. 4.2. Договора, в течение срока, установленного п. 3.3.2. Договора. При этом в случае если окончательная стоимость Объектов долевого строительства:

- превышает ориентировочную стоимость Объектов долевого строительства – Участник долевого строительства обязан доплатить разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объектов долевого строительства в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения кадастрового паспорта на Объекты долевого строительства;

- меньше ориентировочной стоимости Объектов долевого строительства – Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную сумму в виде разницы между ориентировочной и окончательной стоимостью Объектов долевого строительства в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня получения кадастрового паспорта на Объекты долевого строительства и соответствующего письменного требования об этом Участника долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем разделе, досрочно и единовременно.

5.4. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объектов долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

5.5. Днем исполнения обязанности Участником долевого строительства по оплате стоимости Объектов долевого строительства считается день списания денежных средств с расчетного счета Участника долевого строительства.

6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.

6.1. Качество Объектов долевого строительства, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также условиям Договора и Приложений к нему.

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

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объектов долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

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

6.5. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки Объектов долевого строительства, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре Объектов долевого строительства при осуществлении их приемки и подписании акта приема-передачи Объектов долевого строительства, должны быть устранены Застройщиком за свой счет самостоятельно или с привлечением третьих лиц в сроки, дополнительно согласованные Сторонами, с момента получения письменного уведомления Участника долевого строительства о таких недостатках.

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в территориальном органе Росреестра и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, а также до истечения срока его действия в следующих случаях:

7.3.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив об этом Застройщика в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объектов долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.2.7. и п. 3.4.2. Договора;
- существенного нарушения требований к качеству Объектов долевого строительства.

В таком случае Застройщик обязан не позднее 20 (двадцати) рабочих дней, если иной срок не установлен Законом, со дня получения соответствующего требования Участника долевого строительства возвратить уплаченные им по Договору денежные средства в счет оплаты стоимости Объектов долевого строительства, а также уплатить на эту сумму проценты за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день осуществления такого платежа. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объектов долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

В случае если Участник долевого строительства в течение указанного срока не обратился к Застройщику за получением денежных средств и процентов на них Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить указанные денежные средства и проценты на них в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем письменно сообщается Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением.

7.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей (более чем три просрочки внесения платежей согласно графику платежей в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения единовременного платежа на срок более чем два месяца).

Право Застройщика на односторонний отказ от исполнения Договора возникает не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по внесению платежей по Договору и о последствиях неисполнения такого требования при неисполнении при этом Участником долевого строительства такого требования.

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

7.3.3. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объекты долевого строительства не будут переданы Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Дома;
- изменения назначения общего имущества, входящего в состав Дома.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления о таком отказе.

8. Порядок разрешения споров.

8.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в соответствиями с правилами о подведомственности и подсудности в порядке, предусмотренном арбитражным процессуальным законодательством Российской Федерации.

9. Ответственность Сторон.

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1. При возникновении обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора и делающих невозможный исполнение настоящего Договора полностью или частично (которые компетентный государственный/муниципальный орган признает событиями непреодолимый силы), а именно: наводнения, землетрясения, пожара и других стихийных бедствий, а также, в случае наступления обстоятельств, делающих невозможным исполнение настоящего договора полностью или частично (которые Стороны признают юридическим форс-мажором), а именно: войны и т.п., исполнение обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

10.2. В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10 дневный срок с момента их возникновения, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства.

10.3. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 6 месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороны.

10.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимый силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства по Договору.

11. Заключительные положения.

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.2. Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, а также условиях настоящего Договора считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

11.4. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

11.5. Возмещение убытков, пеней, подлежащих уплате Участником долевого строительства, в случае нарушения условий Договора, осуществляется непосредственно за счет средств Общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент».

11.6. В целях исполнения Договора Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие Застройщику:

- на обработку своих данных, в т. ч. осуществлять любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение данных Участника долевого строительства - на весь срок действия Договора и три последующие года после окончания срока действия Договора;
- на раздел земельного участка на условиях, определяемых Застройщиком земельного участка, постановку на учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, и внесение в Единый

государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о снятии ограничений (обременений), на площади которого осуществляется долевое строительство многоквартирного дома;

- на безвозмездную передачу наружных инженерных сетей, возведенных на средства Застройщика, в муниципальную собственность.

11.7. В целях исполнения Договора Застройщик настоящим дает свое согласие Участнику долевого строительства на обработку своих данных, в т. ч. осуществлять любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение данных Застройщика - на весь срок действия Договора и три последующие года после окончания срока действия Договора

11.8. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно извещать друг друга.

11.9. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями и являются неотъемлемой частью Договора.

11.10. Все уведомления, извещения и иная переписка между Сторонами по Договору производится письменно путем направления по почте заказным письмом с описью вложения.

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

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

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 3» (ООО «Микрорайон 3»)
Место нахождения: 628007, Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков, д.1
р/с 40702810167460084196 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ, г.Ханты-Мансийска, отделение № 1791, к/с 30101810800000000651, БИК 047102651

Участник долевого строительства:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2,
р/с 40701810100000157907 в ГПБ (ОАО) г. Москва
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823
ИНН/КПП 7708227080/ 775001001

13. Подписи Сторон:

Застройщик:

_____ /В. В. Мовсисян/
М.п.

Участник долевого строительства:

_____ /Е. В. Пальченкова /
м.п.

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

Перечень Объектов долевого строительства

№ п/п	№ секции (подъезд)	проектный № объекта долевого строительства	Этаж	Количество комнат	проектная жилая площадь м2	общая площадь без лоджий/ балконов м2	Стоимость объектов долевого строительства, руб.
1	3Д (1)	1	1	1	16,80	39,40	1 642 980,00
2	3Д (1)	2		1	16,30	39,20	1 634 640,00
3	3Д (1)	3		1	12,40	29,20	1 217 640,00
4	3Д (1)	4		2	32,80	59,70	2 489 490,00
5	3Д (1)	6		3	52,00	90,20	3 761 340,00
6	3Д (1)	7	2	1	16,80	39,40	1 642 980,00
7	3Д (1)	8		1	16,30	39,20	1 634 640,00
8	3Д (1)	9		1	12,40	29,20	1 217 640,00
9	3Д (1)	10		2	32,80	59,70	2 489 490,00
10	3Д (1)	11		2	32,80	59,70	2 489 490,00
11	3Д (1)	12		3	52,00	90,20	3 761 340,00
12	3Д (1)	13	3	1	16,80	39,40	1 642 980,00
13	3Д (1)	14		1	16,30	39,20	1 634 640,00
14	3Д (1)	15		1	12,40	29,20	1 217 640,00
15	3Д (1)	16		2	32,80	59,70	2 489 490,00
16	3Д (1)	17		2	32,80	59,70	2 489 490,00
17	3Д (1)	18		3	52,00	90,20	3 761 340,00
18	3Д (1)	19	4	1	16,80	39,40	1 642 980,00
19	3Д (1)	20		1	16,30	39,20	1 634 640,00
20	3Д (1)	21		1	12,40	29,20	1 217 640,00
21	3Д (1)	22		2	32,80	59,70	2 489 490,00
22	3Д (1)	23		2	32,80	59,70	2 489 490,00
23	3Д (1)	24		3	52,00	90,20	3 761 340,00
24	3Д (1)	25	5	1	16,80	39,40	1 642 980,00
25	3Д (1)	26		1	16,30	39,20	1 634 640,00
26	3Д (1)	27		1	12,40	29,20	1 217 640,00
27	3Д (1)	28		2	32,80	59,70	2 489 490,00
28	3Д (1)	29		2	32,80	59,70	2 489 490,00
29	3Д (1)	30		3	52,00	90,20	3 761 340,00
30	3Д (1)	31	6	1	16,80	39,40	1 642 980,00
31	3Д (1)	32		1	16,30	39,20	1 634 640,00
32	3Д (1)	33		1	12,40	29,20	1 217 640,00
33	3Д (1)	34		2	32,80	59,70	2 489 490,00
34	3Д (1)	35		2	32,80	59,70	2 489 490,00
35	3Д (1)	36		3	52,00	90,20	3 761 340,00
36	3Д (1)	37	7	1	16,80	39,40	1 642 980,00
37	3Д (1)	38		1	16,30	39,20	1 634 640,00
38	3Д (1)	39		1	12,40	29,20	1 217 640,00
39	3Д (1)	40		2	32,80	59,70	2 489 490,00
40	3Д (1)	41		2	32,80	59,70	2 489 490,00
41	3Д (1)	42		3	52,00	90,20	3 761 340,00
42	3Д (1)	43	8	1	16,80	39,40	1 642 980,00
43	3Д (1)	44		1	16,30	38,70	1 613 790,00
44	3Д (1)	45		1	12,40	29,20	1 217 640,00
45	3Д (1)	46		2	32,80	59,70	2 489 490,00
46	3Д (1)	47		2	32,80	59,70	2 489 490,00
47	3Д (1)	48		1	12,40	29,20	1 217 640,00
48	3Д (1)	49		2	30,00	55,80	2 326 860,00

8

49	3Д(1)	50	9	1	16,80	39,40	1 642 980,00
50	3Д(1)	51		1	16,30	38,70	1 613 790,00
51	3Д(1)	52		1	12,40	29,20	1 217 640,00
52	3Д(1)	53		2	32,80	59,70	2 489 490,00
53	3Д(1)	54		2	32,80	59,70	2 489 490,00
54	3Д(1)	55		1	12,40	29,20	1 217 640,00
55	3Д(1)	56		2	30,00	55,80	2 326 860,00
56	3Д(1)	57	10	1	16,80	39,40	1 642 980,00
57	3Д(1)	58		1	16,30	38,70	1 613 790,00
58	3Д(1)	59		1	12,40	29,20	1 217 640,00
59	3Д(1)	60		2	32,80	59,70	2 489 490,00
60	3Д(1)	61		2	32,80	59,70	2 489 490,00
61	3Д(1)	62		1	12,40	29,20	1 217 640,00
62	3Д(1)	63		2	30,00	55,80	2 326 860,00
63	3Д(1)	64	11	1	16,80	39,40	1 642 980,00
64	3Д(1)	65		1	16,30	38,70	1 613 790,00
65	3Д(1)	66		1	12,40	29,20	1 217 640,00
66	3Д(1)	67		2	32,80	59,70	2 489 490,00
67	3Д(1)	68		2	32,80	59,70	2 489 490,00
68	3Д(1)	69		1	12,40	29,20	1 217 640,00
69	3Д(1)	70		2	30,00	55,80	2 326 860,00
70	3Д(1)	71	12	1	16,80	39,40	1 642 980,00
71	3Д(1)	72		1	16,30	38,70	1 613 790,00
72	3Д(1)	73		1	12,40	29,20	1 217 640,00
73	3Д(1)	74		2	32,80	59,70	2 489 490,00
74	3Д(1)	75		2	32,80	59,70	2 489 490,00
75	3Д(1)	76		1	12,40	29,20	1 217 640,00
76	3Д(1)	77		2	30,00	55,80	2 326 860,00
ВСЕГО		76 квартир			1 876,40	3 720,60	155 149 020,00

Застройщик:

/В. В. Мовсисян/

М.п.

Участник долевого строительства:

/Е. В. Палченкова /

м.п.

Приложение № 2
к договору № НГ-280214-ГЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «28» февраля 2014г.

Перечень мероприятий по отделке (благоустройству)
Объектов долевого строительства

Стены наружные несущие – монолитные (утеплитель, фасадная отделка);
Стены внутренние несущие – монолитные, ограждающие – газозолобетонные блоки; плиты перекрытия – монолитные; перегородки – кирпичные и блочные из ячеистого бетона, из гипсовых плит;
Стены – оштукатуривание, шпатлевание; в комнатах, коридорах, прихожей, кладовой – оклейка обоями, в кухне – оклейка обоями, по периметру раковины выполняется фартук из керамической плитки; в санузле и ванной – покрытие масляной краской, по периметру ванны и раковины выполняется фартук из керамической плитки;
Потолки – оштукатуривание, шпатлевание, покраска;
Полы – цементно-песчаная стяжка, с покрытием: в комнатах, коридорах, кухне, прихожей, кладовой – линолеумом, в санузлах и ванных комнатах – керамической плиткой;
Стояки и разводка ХВС, ГВС, канализации, системы центрального отопления – металлические водопроводные трубы, полипропиленовые трубы, трубы ПВХ, радиаторы; приборы учета ХВС, ГВС, отопления, установка лючков ревизии;
Технологическое и инженерное оборудование – установка унитаза, ванной и умывальника со смесителем и душевой лейкой, раковины на кухне со смесителем, подключение к инженерным системам;
Электроустановочные материалы – в квартире: выключатели, розетки, выводы под осветительные приборы, УЗО; в местах общего пользования: выключатели, розетки, осветительные приборы, прибор учета (счетчик);
Вентиляционная система – система вентиляции квартиры предусмотрена естественная в соответствии с требованиями строительных норм и правил, установка декоративных решеток на вентиляционных каналах;
Система пожарной сигнализации в соответствии с проектом;
Система контроля и управления доступом в подъезд, установка трубки домофона с подключением;
Оконные блоки – пластиковые с двойным стеклопакетом с наружным водоотливом, окраска оконных откосов;
Остекление лоджий – алюминиевый витраж с одинарным остеклением, экран кирпичный; либо алюминиевый витраж с одинарным остеклением на всю высоту этажа;
Устанавливаются входная металлическая дверь в квартиру, межкомнатные двери, в том числе: в кухню, кладовую, санузел и ванную.

Застройщик:

_____ /В. В. Мовсисян/

м.п.

Участник долевого строительства:

_____ /Е. В. Палченкова /

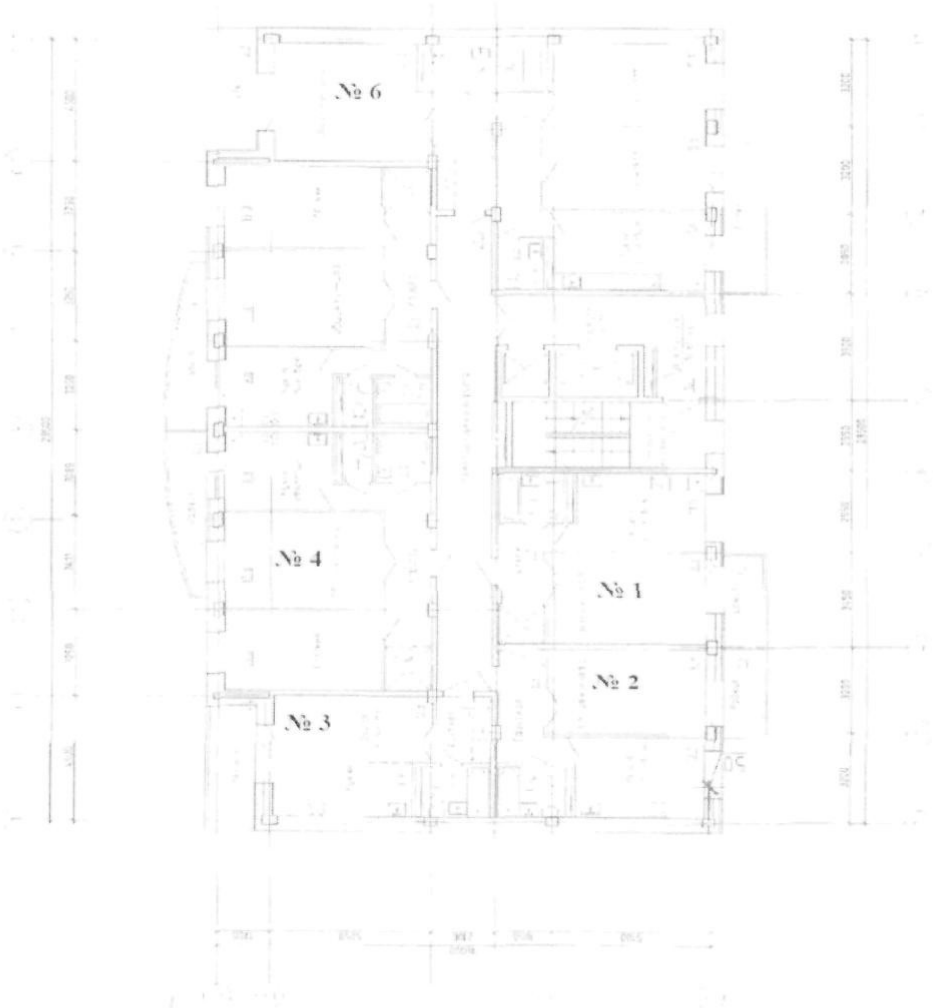
м.п.

10

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

Расположение Объектов долевого строительства на плане создаваемого объекта.

1 подъезд (секция 3Д) 1 этаж



Застройщик:

_____ /В. В. Мовсисян/

м.п.

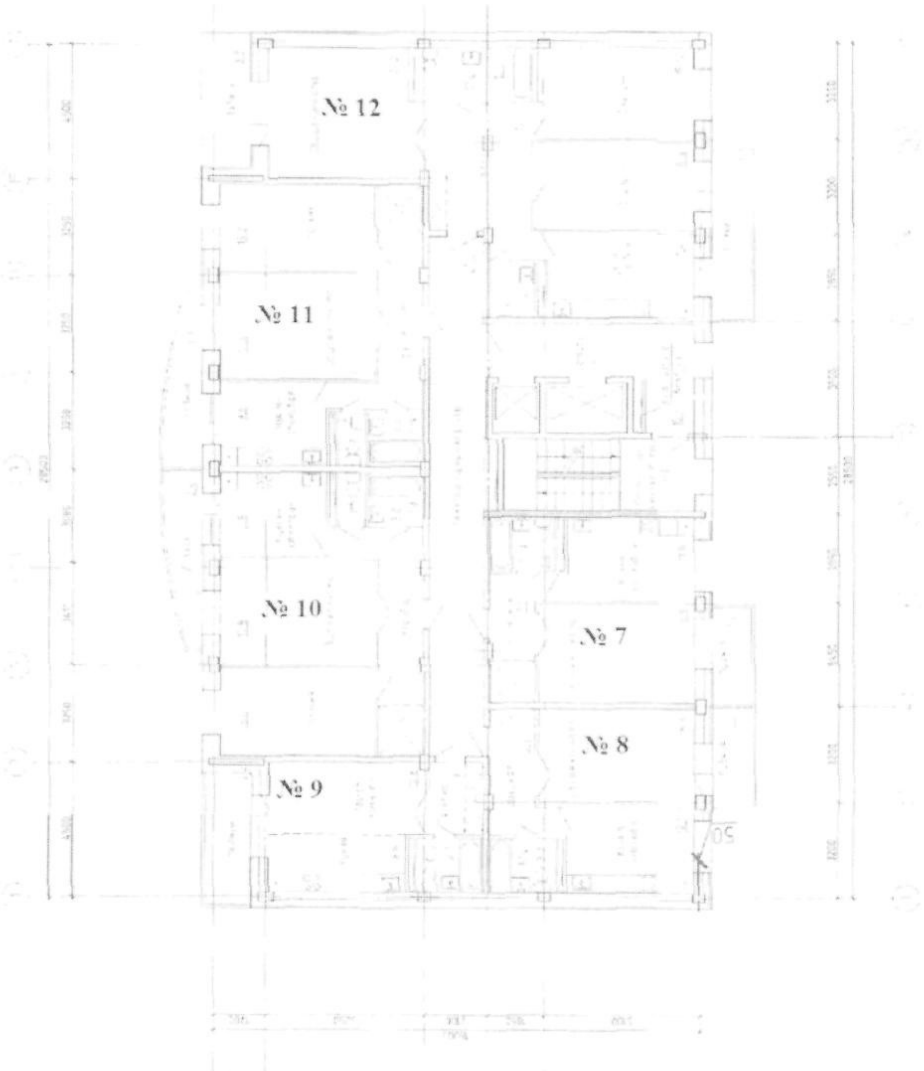
Участник долевого строительства:

_____ /Е. В. Пальченкова /

м.п.

11

1 подъезд (секция 3,1) 2 этаж



Застройщик:

_____ /В. В. Мовсисян/

м.п.

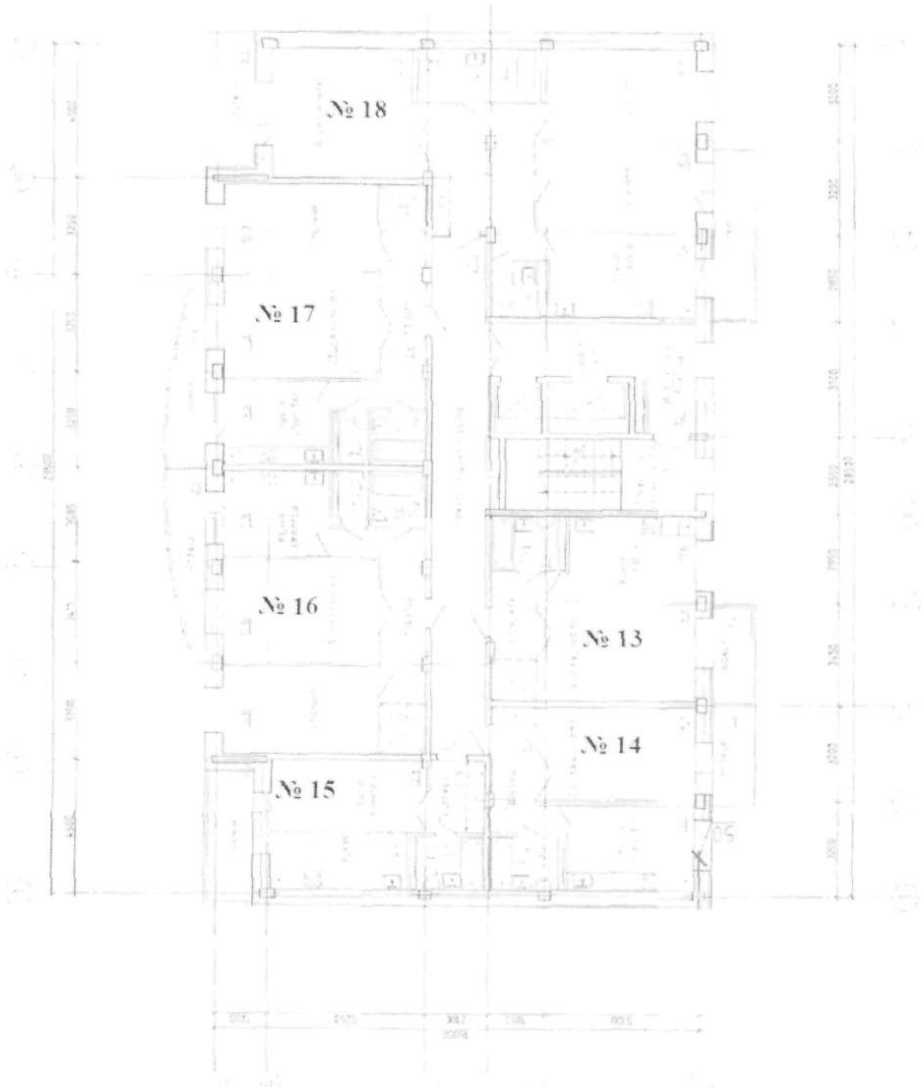
Участник долевого строительства:

_____ /Е. В. Палченкова /

м.п.

12

1 подъезд (секция 3_1) 3 этаж



Застройщик:

_____ /В. В. Мовсисян/

м.п.

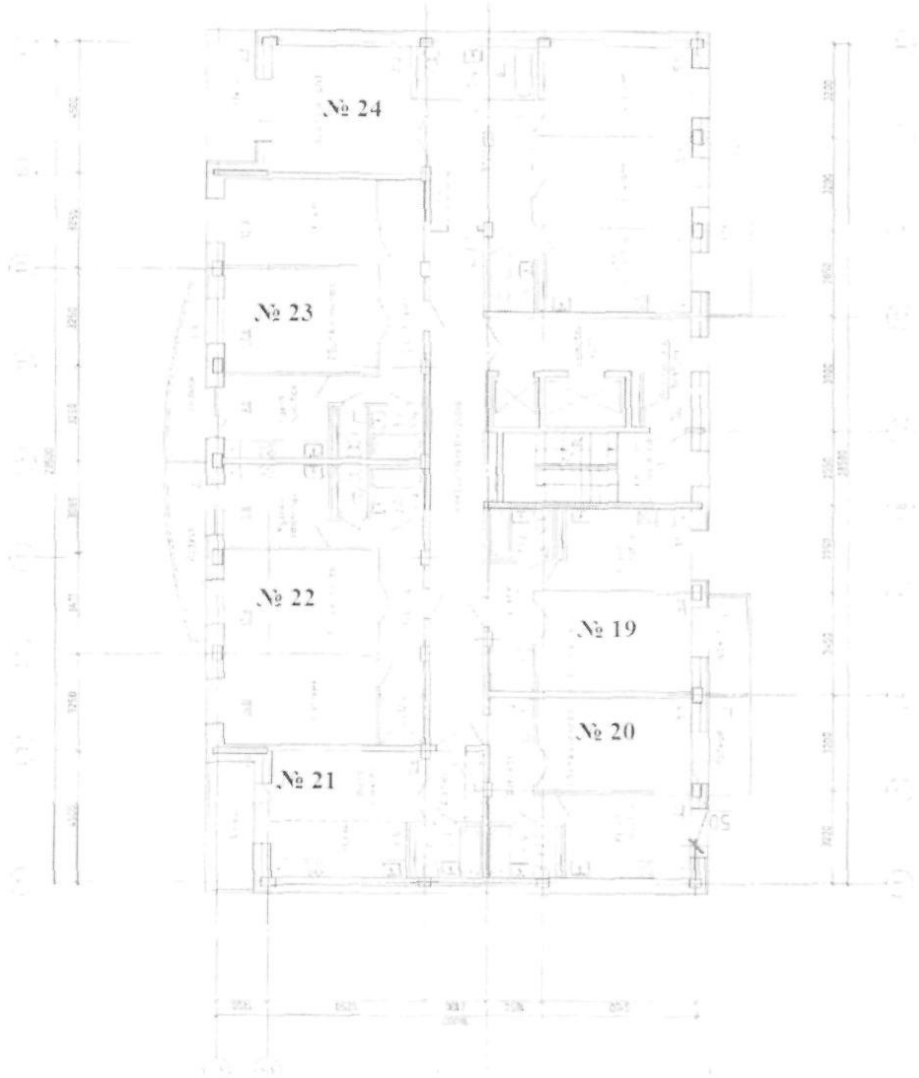
Участник долевого строительства:

_____ /Е. В. Палченкова /

м.п.

13

1 подъезд (секция 3Д) 4 этаж



Застройщик:

_____ /В. В. Мовсисян/

м.п.

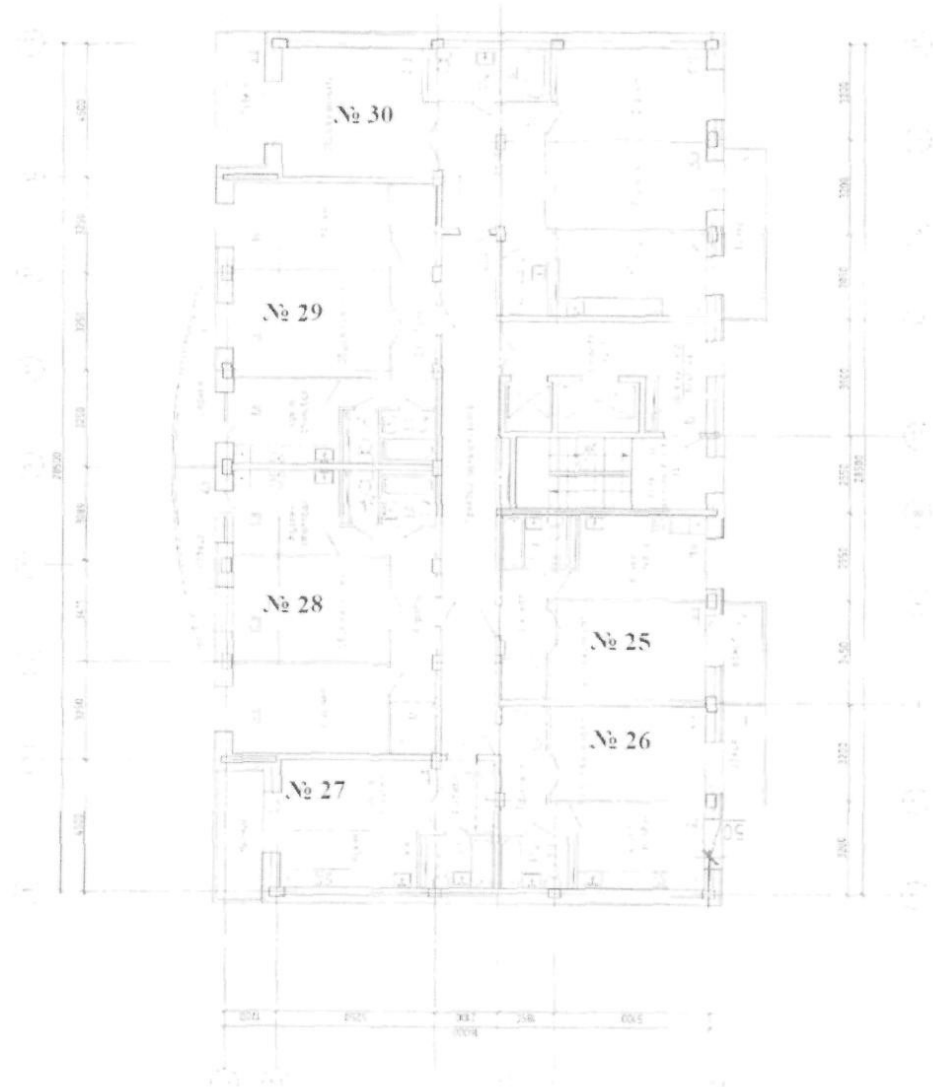
Участник долевого строительства:

_____ /Е. В. Пальченкова /

м.п.

14

1 подъезд (секция 3Д) 5 этаж



Застройщик:

_____ /В. В. Мовсисян/

м.п.

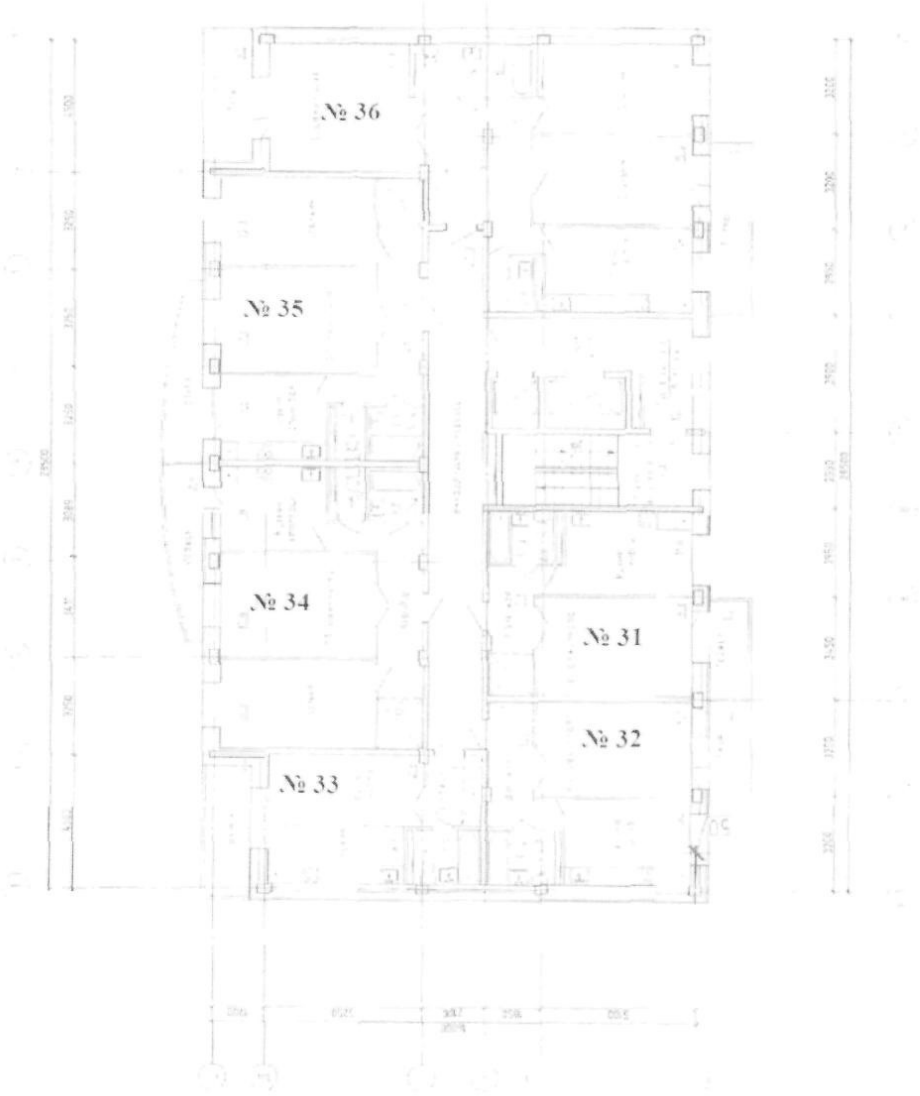
Участник долевого строительства:

_____ /Е. В. Палченкова /

м.п.

15

1 подъезд (секция 3Д) 6 этаж



Застройщик:

_____ /В. В. Мовсисян/

м.п.

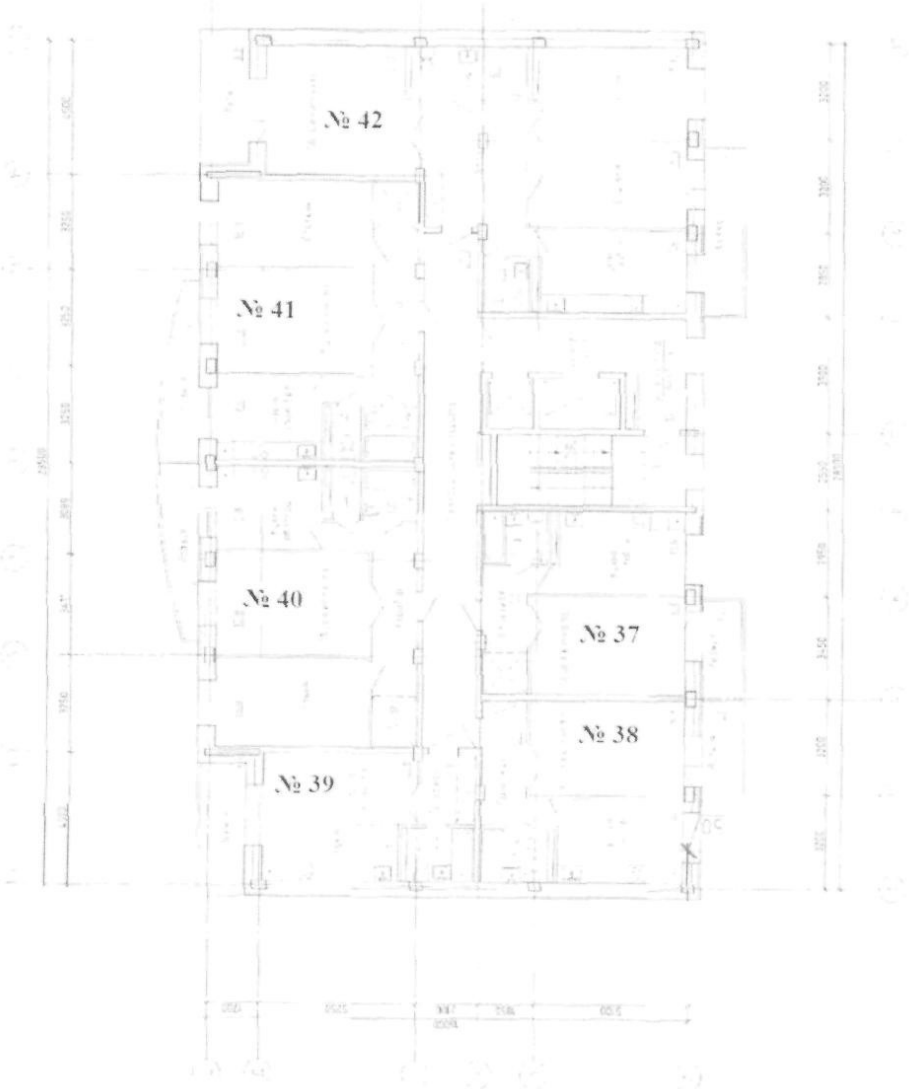
Участник долевого строительства:

_____ /Е. В. Пальченкова /

м.п.

16

1 подъезд (секция 3Д) 7 этаж



Застройщик:

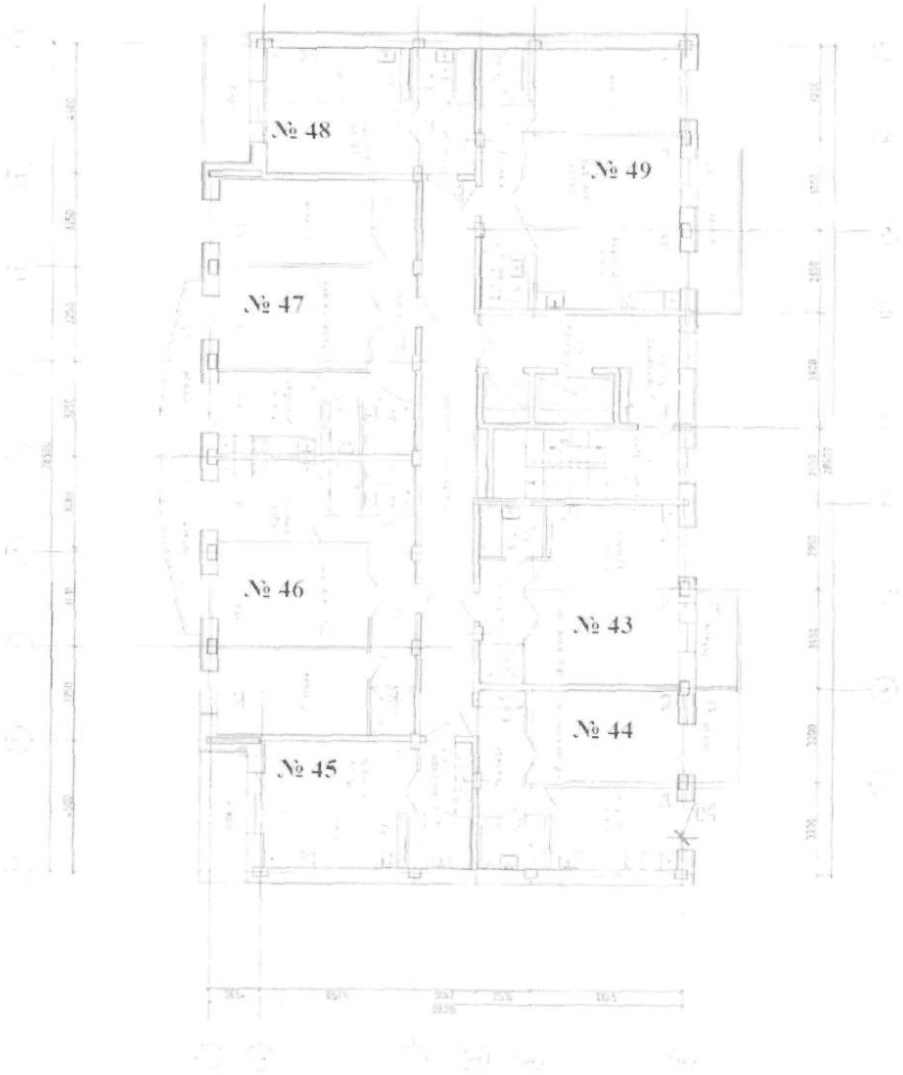
_____ /В. В. Мовсисян/
м.п.

Участник долевого строительства:

_____ /Е. В. Палченкова /
м.п.

17

1 подъезд (секция 3Д) 8 этаж



Застройщик:

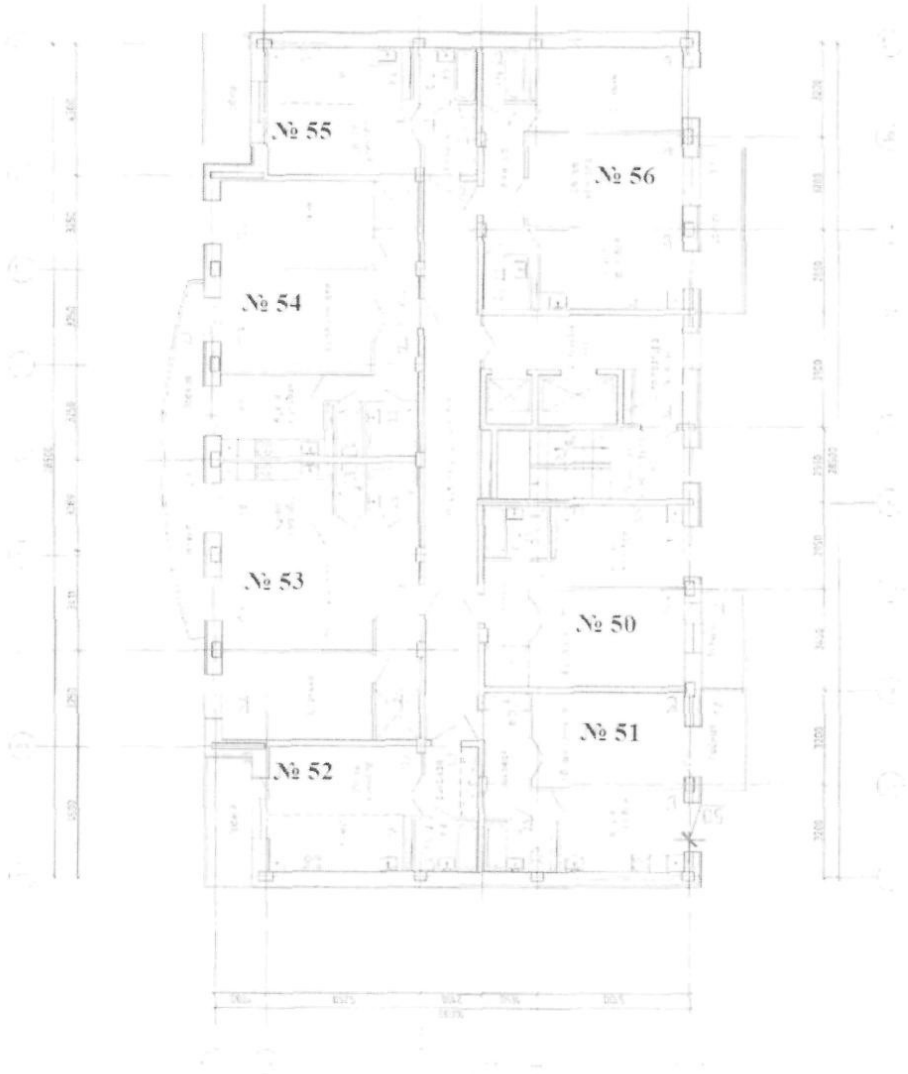
_____ /В. В. Мовсисян/
м.п.

Участник долевого строительства:

_____ /Е. В. Палченкова /
м.п.

18

1 подъезд (секция 3Д) 9 этаж



Застройщик:

_____ /В. В. Мовсисян/

м.п.

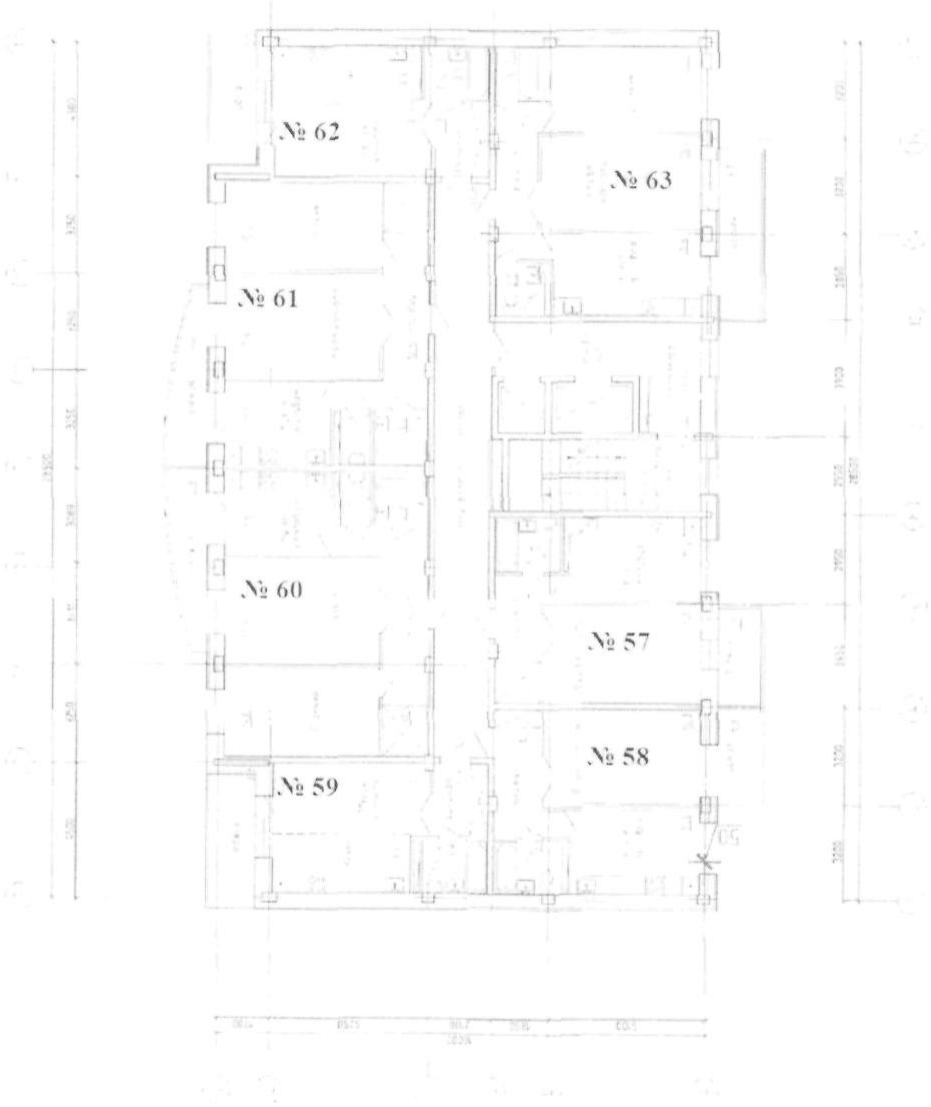
Участник долевого строительства:

_____ /Е. В. Пальченкова /

м.п.

19

1 подъезд (секция 3Д) 10 этаж



Застройщик:

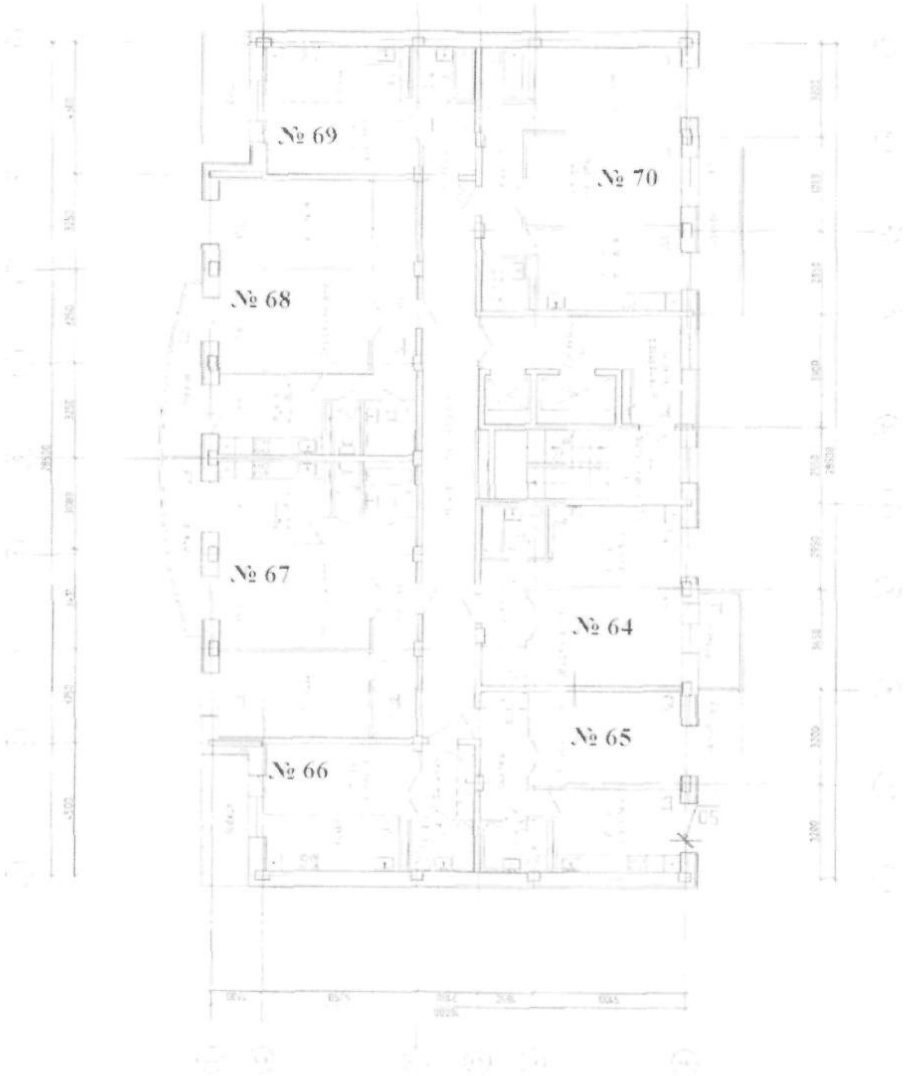
_____/В. В. Мовсисян/
м.п.

Участник долевого строительства:

_____/Е. В. Пальченкова /
м.п.

20

1 подъезд (секция 3Д) 11 этаж



Застройщик:

_____ /В. В. Мовсисян/

м.п.

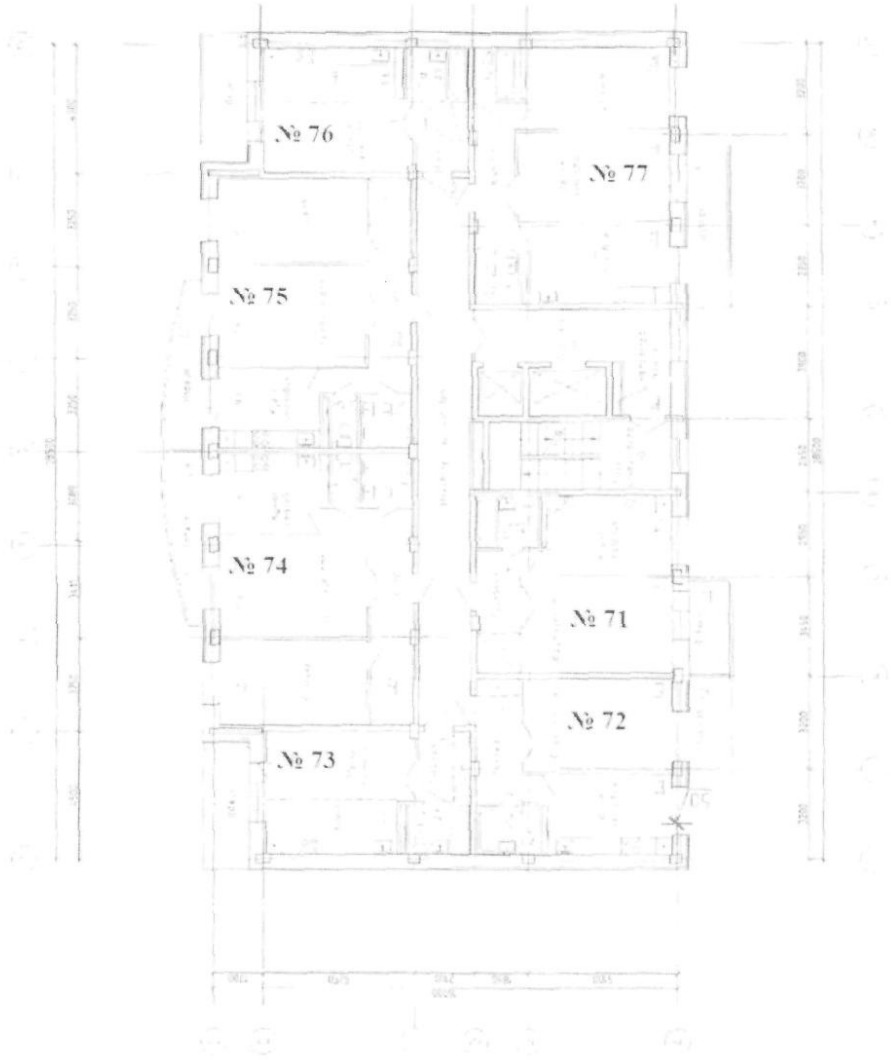
Участник долевого строительства:

_____ /Е. В. Палченкова /

м.п.

21

1 подъезд (секция 3,1) 12 этаж



Застройщик:

_____ /В. В. Мовсисян/
м.п.

Участник долевого строительства:

_____ /Е. В. Пальченкова /
м.п.

22

Кому **обществу с ограниченной ответственностью**
(наименование застройщика,
«Микрорайон 3»
фамилия, имя отчество – для граждан,

полное наименование организации для юридических лиц),
628002, ХМАО-Югра, г. Ханты- Мансийск,
пер. Энергетиков, д. 1
(почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство

№ Ru 86306000 – 054 (с изменениями от 24.12.2013 г.)

Администрация
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или
муниципальное образование город Нягань
органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Тюменская область
самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на строительство объекта)

на основании приказа ООО «Микрорайон 3» от 24.12.2013 г. № 2 в части изменения технико-экономических показателей, руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает **строительство**, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства:
«Многоэтажная жилая застройка в мкр. №3 жилого района «Центральный», участок №16 г. Нягани».
на земельном участке площадью 14795 кв.м. с кадастровым номером 86:13:0201003:0133
(наименование объекта капитального строительства

вносит изменение к разрешению на строительство от 04.04.2008 г. №RU 86306000-054 в части изменения технико-экономических показателей:

Общая площадь жилых домов – 45056,7 кв.м, общая площадь квартир – 42690,1 кв.м, строительный объем жилых домов – 258292,2 куб.м, количество квартир – 819 шт., в том числе: однокомнатных – 348 шт., двухкомнатных – 450 шт., трехкомнатных – 21 шт. Паркинг подземный: общая площадь – 3617,0 кв.м, количество машиномест – 96 шт.
описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

расположенного по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием
округ - Югра, г. Нягань, ж.р. Центральный, микрорайон 3, №16
субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения до **« 01 » июня 2014 г.**

Глава Администрации города (подпись) **Р. К. Дакукина**
(должность уполномоченного сотрудника органа, (расшифровка подписи)
осуществляющего выдачу разрешения на строительство)
« 24 » декабря 2013 г.

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

Раздел 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1. Фирменное наименование застройщика, место нахождение застройщика, режим работы застройщика.

Полное наименование застройщика
Закрытое акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами»
(сокращенное наименование застройщика ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»)

Юридический адрес:
628012, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, улица Северная, дом 5.
Фактический адрес:
628012, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, улица Северная, дом 5.

Режим работы застройщика:
понедельник – четверг: с 9.00 до 18.00
пятница: с 9.00 до 16.45.
выходные: суббота, воскресенье
телефон (34671) 2-07-57

Филиал в г. Нягань:
Фактический адрес:
628183, г. Нягань, улица Уральская, дом 3А
Режим работы застройщика:
понедельник – четверг: с 9.00 до 18.00
пятница: с 9.00 до 16.45.
выходные: суббота, воскресенье
телефон (34672) 7-23-44, 3-31-00

2. Сведения о государственной регистрации застройщика.
Государственная регистрация (ОГРН) № 1057747307507 от 24 июня 2005 года
Свидетельство: серия 77 № 006538229
Орган, осуществивший регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

3. Сведения об учредителях застройщика.
Единственным акционером застройщика является Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд (Ханты-Мансийский НПФ), владеющий 100% обыкновенных именных бездокументарных акций, которые предоставляют 100% голосов.

4. Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет.
ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект», являясь дочерним обществом Ханты-Мансийского НПФ (далее Фонд), выступает оператором («Заказчиком-Застройщиком») по реализации Инвестиционной Программы Фонда.
С 2004 года в целях формирования благоприятного инвестиционного климата Фонд в рамках инвестиционной стратегии участвует в жилищном строительстве и ипотечном кредитовании на территории Ханты-Мансийского автономного округа. Управляющие компании через закрытые паевые инвестиционные фонды, пайщиком которых является Фонд, вкладывают средства в жилищное строительство, исполняя роль «Главного Инвестора». За счет этих средств финансируется начальная стадия реализации строительных проектов, включая приобретение в собственность или в

долгосрочную аренду земельных участков для жилищного строительства и для комплексного освоения в целях жилищного строительства, проектирование объектов строительства, возможно, финансирование начальных этапов строительно-монтажных работ.
В июне 2006 года для достижения указанных целей Фонд создал компанию-оператора ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» на осуществление жилищного строительства в рамках реализации Инвестиционной Программы Фонда.
ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» за период с момента создания в июне 2005 г. до июня 2006 г. не принимало участие в строительстве многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости.

5. Сведения о виде лицензируемой деятельности застройщика.

Номер лицензии: ГС-1-99-02-27-0-7724547224-045956-1
Срок действия: по 04 декабря 2011 г.
Орган, выдавший лицензию: Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.
Вид деятельности: строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом - выполнение функций заказчика-застройщика.

6. Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Убыток застройщика на «23» мая 2008 года – 325 471 000 рублей.
Кредиторская задолженность, в том числе по заемным средствам составляет 10 987 908 000 рублей.

Раздел 2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АГЕНТЕ ЗАСТРОЙЩИКА

1. Фирменное наименование агента застройщика, место нахождение агента застройщика, режим работы агента застройщика.

Наименование агента застройщика
Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечно-брокерская компания «Квартал» (сокращенное ООО «ИБК Квартал»).

Местонахождение агента застройщика
Юридический адрес:
628403, Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. 50 лет ВЛКСМ, дом 1, офис 512
Фактический адрес:
628400, Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, ул. Энергетиков, дом 3/2

Режим работы агента застройщика:
понедельник – четверг: с 9.00 до 18.00
пятница: с 9.00 до 16.45.
телефон 8 (3462) 28-24-04, 20-63-06, факс 28-72-25

2. Сведения о государственной регистрации агента застройщика.

Государственная регистрация (ОГРН) № 1068602157326 от 06 октября 2006 года
Свидетельство: серия 86 № 001459053
Орган, осуществивший регистрацию: Инспекция Федеральной налоговой службы России по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

3. Сведения об учредителях агента застройщика.

Учредителями ООО «ИБК Квартал» являются ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» (99%) и физическое лицо (1%).

Раздел 3. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

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

1. Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации.

Цель проекта строительства:

Деятельность ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» направлена на реализацию инвестиционной программы Ханты-Мансийского НПФ, которая является частью приоритетного проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».
В целях оптимизации, мобильности и оперативности решения вопросов реализации инвестиционных проектов на территории автономного округа программа комплексного освоения земельных участков под многоэтажную застройку жилых микрорайонов в городах Сургут, Нижневартовск, Лангепас, Югорск, Нягань, Ханты-Мансийск, Урай, в которых основным застройщиком является ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект», Правительством Ханты-Мансийского автономного округа – Югры внесена в «Реестр приоритетных инвестиционных проектов Ханты-мансийского автономного округа – Югры на 2007 год и среднесрочную перспективу до 2011 года» (Постановление №54-П от 01.03.2007 года).
Настоящим проектом принята периметральная система застройки, которая предполагает строительство жилой застройки высотных зданий (от 12 до 16 этажей). Объекты соцкультбыта малых детских садов и других учреждений и предприятий бытового обслуживания располагаются в виде встроенных помещений на первых этажах секций.

Срок реализации проекта строительства:

Начало строительства – II квартал 2008 года.
Окончание строительства - III квартал 2009 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого комплекса в эксплуатацию.

Результат государственной экспертизы проектной документации:
Экспертное заключение № 86-1-4-0054-08 Управления государственной вневедомственной экспертизы Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по проекту «Многоэтажная жилая застройка в микрорайоне №3, жилого района «Центральный», участок №16, г. Нягань ХМАО» рекомендуется к утверждению со следующими технико-экономическими показателями:

Общая площадь застройки, м2	**5 309**
Количество блок-секций, шт.	**11**
Количество этажей	**12 - 16**
Строительный объем жилых домов, м3	**258 292,2**
Общая площадь помещений общественного назначения, м2	**2 232**
Общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий), м2	**40 746,7**
Общая площадь жилых домов (без учета балконов и лоджий), м2	**45 056,7**
Общая площадь квартир (лоджии К=0,5, балконы К=0,3), м2	**42 690,1**
Общее количество квартир, в т.ч.	**558**
1-комнатные	**199**
2-комнатные	**179**
3-комнатные	**169**
4-комнатные	**11**

2. Сведения о разрешении на строительство.

Разрешение на строительство № Ru 86306000-054 выданное администрацией муниципального образования города Нягань Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на строительство «Многоэтажной жилой застройки в микрорайоне №3, жилого района «Центральный», участок №16, г. Нягань ХМАО».

Выдано – «04» апреля 2008 года.

Срок действия разрешения на строительство – до «04» января 2012 года.

3. Сведения о правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка, о границе и площади земельного участка, об элементах благоустройства.

Право застройщика на земельный участок: договор аренды земельного участка № 242 от 01 июня 2007 года.

Государственная регистрация от «17» августа 2007г. № 86-72-17/004/2007-945, произведенная федеральной регистрационной службой (номер регистрационного округа 72).

Кадастровый номер – 86:13:0201003:0133.

Срок действия договора аренды земельного участка – до «01» июня 2010 года.

Информация о собственнике земельного участка: Муниципальное образование - город Нягань от лица, которого выступает департамент имущественных и земельных отношений администрации города Нягани.

Граница земельного участка:

Участок жилого комплекса расположен на территории жилого района «Центральный», микрорайона № 3 в г. Нягань и ограничен с востока улицей Ленина, с юга – проспектом Нефтяников, с запада – лесным массивом, с севера – существующей застройкой.

Площадь земельного участка: 14 795 кв.м.

Элементы благоустройства:

Решены принципиальные вопросы размещения основных площадок квартала с учетом санитарно-гигиенических требований, микроклиматических условий. В составе площадок для старшеклассников и взрослых в проекте предложены сооружения над подземными гаражами комплексных спортивных площадок и площадок для отдыха.

Зеленые насаждения

В состав озеленения территории входят посадки из рядов деревьев и кустарников в живой изгороди пешеходных аллей и озеленение проездов, ветрозащитных посадок вокруг площадок, участков вокруг жилых домов.

4. Сведения о местоположении строящегося жилого комплекса в микрорайоне № 3 г. Нягани и об его описании, подготовленные в соответствии с проектной документацией.

Участок жилого комплекса расположен на месте лесного массива на территории жилого района «Центральный, микрорайона № 3, прилегающая к улице Ленина и Нефтяников, с севера граничит с территорией ОАО «ТНК Нягань», с запада граничит с земельным участком проектируемой средней школы.

Размещение:

Проектом планировки принята периметральная система застройки территории, которая дает возможность защиты внутреннего дворового пространства от холодных сильных ветров и максимальное высвобождение дворовой территории для размещения детских игровых, спортивных, хозяйственных площадок и зон отдыха в соответствии с п.2.13 СНиП 2.07.01-89.

Проектом предусмотрено строительство выразительного архитектурного ансамбля новой части микрорайона № 3 с многоэтажной жилой застройкой высотой 12-16 этажей с размещением на первых этажах объектов соцкультбыта и предприятий бытового обслуживания населения, с полным комплексом благоустройства и озеленения территории обеспечивающим комфортную среду для жителей города. В центральной части дворовой территории запроектирован подземный паркинг на 96 мест.

Архитектурные решения:

Жилые секции 12-этажные (рядовые) и 16-этажные (угловые), с техническим подпольем. Высота жилых этажей – 3,0м, технические подполья (в чистоте) – 2,62м, с незадымляемыми лестничными клетками.
В каждой секции предусмотрена установка пассажирского лифта грузоподъемностью 400кг. и грузопассажирского лифта грузоподъемностью 1000кг.
Отделка фасадорв предусмотрена:
Цоколь – плитка «дикий камень»;
Крыльцо – керамогранит.
Конструктивные решения:
Уровень ответственности здания - II
Степень огнестойкости здания - II
Конструктивная схема здания - каркасная со сборными железобетонными колоннами и ригелями.
Пространственная устойчивость каркаса обеспечивается жесткими узлами сопряжения ригелей и перекрытия с колоннами.
Фундаменты - свайные с монолитными железобетонными ростверками.
Колонны, ригели - сборные железобетонные.
Перекрытия - сборные железобетонные предварительно напряженные многопустотные плиты по серии 1.141-1 и по серии 1.090.1-1 вып.5-1.
Лестницы - сборные железобетонные.
Наружные стены - из пеноблоков с наружным утеплением и облицовкой плитами «КРАСПАН».
Кровля - совмещенная с утеплением пенополистиролом.
Подземный автопаркинг - с фундаментом из монолитной железобетонной плиты толщиной 400 мм, монолитными железобетонными колоннами, сборными железобетонными предварительно напряженными ригелями.
Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:
Инженерное оборудование, сети и систем:
Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха:
Теплоноситель - горячая вода с параметрами 95 - 70°С.
Система отопления жилой части запроектирована двухтрубная, горизонтальная, тупиковая с прокладкой магистралей по автостоянке.
В качестве нагревательных приборов приняты конвекторы «Универсал» с терморегуляторами.
Система отопления нежилых помещений - двухтрубная, горизонтальная, тупиковая с прокладкой магистралей по автостоянке.
В качестве нагревательных приборов приняты конвекторы «Универсал» с терморегуляторами. В мусорокамерах, электрощитовых - регистры из гладких труб со встроенными терморегуляторами без термостатической головки. Арматура прибора электрощитовой вынесена за пределы помещения.
Для поддержания необходимой температуры на автостоянке предусмотрена двухтрубная горизонтальная система отопления.
В жилых помещениях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.
В помещениях общественной зоны, предназначенной для сдачи в аренду, предусмотрена возможность устройства приточно-вытяжной механической вентиляции.
Дополнительно предусмотрены самостоятельные вытяжные воздуховоды для вентиляции санузлов.
В автопаркикге предусмотрено устройство приточно-вытяжной вентиляции. Системы вентиляции включаются периодически при повышении допустимой концентрации СО. Установлена воздушно - тепловая водяная завеса, включение которой сблокировано с открытием и работающая на поддержание температуры в зоне въездных ворот.
Водоснабжение и канализация:
Водоснабжение предусмотрено от существующих наружных сетей водопровода. На вводе хоз-питьевого водопровода предусмотрен водомерный узел со счетчиком.
Для обеспечения максимального водоразбора, давления на вводе системы 81 проектом предусмотрены повысительные насосы, работающие в автоматическом режиме.
Для внутреннего пожаротушения жилых домов предусмотрены сухотрубы с пожарными кранами и выведенными наружу соединительными головками для подключения шлангов пожарных машин.
Горячее водоснабжение с циркуляцией, от теплообменников, установленных в ИТП каждого корпуса. В ванных комнатах предусмотрены полотенцесушители.
В 12/16- этажных зданиях запроектированы зонные системы хоз-питьевого и горячего водопровода.
В каждой квартире предусмотрена установка водомерных узлов на системах холодного и горячего

водоснабжения и бытового пожарного крана для внутриквартирного пожаротушения.
В мусорокамере установлена система «ПРАНА» с подводом холодной и горячей воды для зачистки, промывки и дезинфекции. Так же в мусорокамере располагаются спринклерные оросители для тушения пожара.
Трубопроводы водоснабжения предусмотрены из полиэтиленовых труб по ГОСТ 18599-2001 и стальных водогазопроводных по ГОСТ 3262-75*. Противопожарный водопровод запроектирован из стальных труб по ГОСТ 10704-91.
Для отвода стоков запроектирована система бытовой канализации, которая подключаются к существующим сетям.
Трубопроводы внутренней бытовой канализации предусмотрены из чугунных труб по ГОСТ 6942.3-89 и полипропиленовых труб.
Для пожаротушения автопаркинга применяются автоматическая спринклерная установка и пожарные краны.
Расходы воды по системам составляют:
Хоз-питьевой водопровод - 298.6 м3/сут., 22.1 м3/ч, 8.2 л/с.
Бытовая канализация - 298.6 м3/сут., 22.1 м3/ч, 8.2 л/с.
Внутреннее пожаротушение - 5 л/с.
Электроснабжение:
Категория надёжности электроснабжения - II.
Напряжение питания -10/0,4кВ.
Система заземления согласно ПУЭ - TN-C-S.
Расчётная мощность нагрузки - 1440 кВт.
Источник питания - проектируемая трансформаторная подстанция типа БКТП-2х1000кВА.
Молниезащита объекта выполняется на основании РД 34.21.122-87.
В качестве вводного устройства принят шкаф типа ВРУ1-11-10УХЛ4, распределительными устройствами приняты шкафы типа ВРУ1-49-03УХЛ4 и ЩРВ-18.
Для защиты людей от поражения электрическим током проектом применено УЗО в розеточных линиях.
Наружное освещение выполняется светильниками типа ЖКУО3-250-001 с лампами типа ДРЛ-250 и ДНаТ-250-5.
Слаботочные сети
Проектом предусмотрены: эфирное телевидение, телефонизация, радиофикация, устройство домофонной связи.
Жилые помещения квартир оборудуются автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями ИП 212-72.
Проектом предусмотрена автоматическая пожарная сигнализация в квартирах с применением дымовых извещателей ИП-212-50М.
Технологические решения:
Проектом предусмотрено размещение в одном подземном этаже автостоянки на 96 машиномест
Размещению в автостоянке подлежат только автомобили с двигателям, работающими на бензине и дизельном топливе, среднего и малого классов.
Габариты машиномест в чистоте - 2800х6000 мм, ширина автомобильных проездов -6600 мм.
Для эвакуации людей предусмотрены лестницы с непосредственным выходом наружу.
Дополнительно:
В квартирах могут быть дополнительно выполнены работы по «социальной отделке» по желанию участника долевого строительства.
Работы по «социальной отделке» включают в себя:
- оклейка стен;
- установка внутриквартирных межкомнатных дверей;
- настил линолеум;
- установка санфаянса (унитаз, ванная, смеситель);
- устройство внутренней электроразводки по квартире с установкой э/патронов и выключателей;
- частичная отделка помещений кухни и ванной кафельной плиткой (не более 29% и 55% от общего объема помещений соответственно);
- установка электропечи.

5. Сведения о количестве в составе строящегося жилого комплекса в микрорайоне № 3 самостоятельных частей.

Общая площадь квартир (лоджии К=0,5, балконы К=0,3), м2	**42 690,1**
Общее количество квартир, в т.ч.	**558**
1-комнатные	**199**
2-комнатные	**179**
3-комнатные	**169**
4-комнатные	**11**
Общая площадь помещений общественного назначения, м2	**2 232**

6. Сведения о функциональном назначении нежилых помещений в жилом комплексе, не входящих в состав общего имущества жилого комплекса в микрорайоне № 3.

Нежилые помещения в жилом комплексе, не входящие в состав общего имущества:
- встроенные помещения общественного назначения общей площадью 2 232 м2;

7. Сведения о составе общего имущества в жилом комплексе, которое будет находиться в общей собственности собственников помещений в жилом комплексе.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование(технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Общая площадь общего имущества в жилом комплексе в составе межквартирных лестничных площадок, лестниц, лифтов, лифтовых и иных шахт, коридоров, технических помещений составляет 8737,5 м2.

8. Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого комплекса в микрорайоне № 3, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке жилого комплекса.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого комплекса:

III квартал 2009 года

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого комплекса в эксплуатацию.

Перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке жилого комплекса в микрорайоне № 3 - представители:
- застройщика - ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»;
- органов местного самоуправления - Администрация г. Нягань;
- генерального подрядчика – ООО «НИКОР-Югра»;
- генерального проектировщика - ООО «НИКОР-Югра»;
- инспекции Госстройнадзора - Управление по технологическому и экологическому надзору Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору по Ханты-Мансийскому автономному округу.

9. Сведения о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков.

Рыночные риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуацией (удорожание стоимости сырья, девальвация национальной валюты, повышение банковской процентной ставки,

производственные и прочие риски), а также в случае возникновения финансовых и прочих рисков при проведении строительных работ, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе: стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, решений Правительственных органов, изменений ставок рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, изменений налогового законодательства Российской Федерации, а также не благоприятных погодных условий.
Страхование строительно-монтажных рисков на этапе строительства осуществляется генподрядчиком.

9.1. Све дения о планируемой стоимости строительства жилого комплекса в микрорайоне №3.
Планируемая стоимость строительства ориентировочно составляет 1 725 млн. рублей.

10. Сведения о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков).

Генеральный проектировщик – Общество с ограниченной ответственностью «Независимая инвестиционно-строительная корпорация НИКОР-Югра», расположенное по адресу: 628012, Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Крупской, дом 26, имеющее лицензию регистрационный номер ГС-1-77-01-26-0-8601029305-028737-1 от 11 декабря 2006 года на проектирование зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом (срок действия лицензии по 11 декабря 2011 года).

Проектировщик – Общество с ограниченной ответственностью «Проектная компания «Ампир», расположенное по адресу: 625046, г. Тюмень, ул. Моторостроителей, дом 7, офис 27, имеющее лицензию регистрационный номер ГС-5-72-02-26-0-7203188093-005971-1 от 19 марта 2007 года на проектирование зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом (срок действия лицензии по 19 марта 2012 года).

Генеральный подрядчик – Общество с ограниченной ответственностью «Независимая инвестиционно-строительная корпорация НИКОР-Югра», расположенное по адресу: 628012, Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Крупской, дом 26, имеющее лицензию регистрационный номер ГС-1-77-01-27-0-8601029305-032320-1 от 04 декабря 2007 года на строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом (срок действия лицензии по 11 декабря 2011 года).

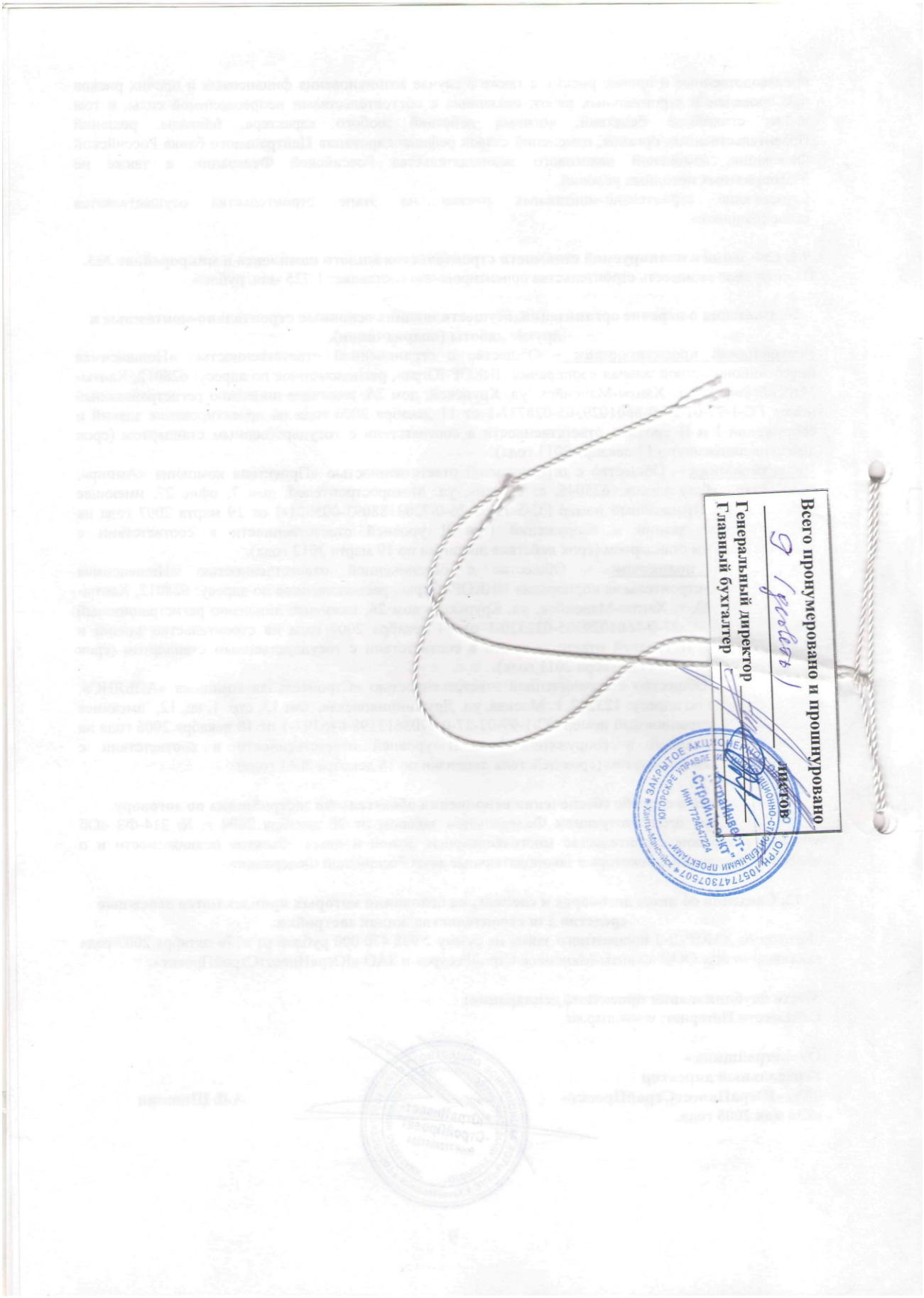
Подрядчик – Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «АЛЬЯНС», расположенное по адресу: 123242, г. Москва, ул. Дружинниковская, дом 13, стр. 1, кв. 12, имеющее лицензию регистрационный номер ГС-1-99-02-27-0-7708613198-046392-1 от 18 декабря 2006 года на строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом (срок действия лицензии по 18 декабря 2011 года).

11. Сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору.
Залог в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

12. Сведения об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства жилой застройки.
Договор № ХМСР-Д-3 процентного займа на сумму 2 998 470 000 рублей от «17» октября 2007 года заключен между ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект».

Место опубликования проектной декларации:
Сайт в сети Интернет: www.uisp.ru

От застройщика -
Генеральный директор
ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»
«23» мая 2008 года. **А.В. Шишкин**


Всего прономеровано и прошнуровано
9 (девять) листов
Генеральный директор
Главный бухгалтер

ИЗМЕНЕНИЯ от «03» августа 2015 года
К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ от «23» мая 2008 года

«Многоэтажная жилищная застройка в мкр. №3 жилого района «Центральный», участок №16 г. Нягани»

Внести изменения в следующие пункты:

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 1 «Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах негосударственной экспертизы проектной документации»:
Срок реализации проекта строительства:
ж.д.16 корп.1
Начало строительства – II квартал 2008 года.
Окончание строительства – IV квартал 2019 года.
ж.д.16 корп.2
Начало строительства – II квартал 2008 года.
Окончание строительства – IV квартал 2018 года.
ж.д.16 корп.3
Начало строительства – II квартал 2008 года.
Окончание строительства – III квартал 2017 года.
паркинг
Начало строительства – II квартал 2008 года.
Окончание строительства – IV квартал 2019 года.
Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи жилого комплекса в эксплуатацию.

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 2 «Сведения о разрешении на строительство»:
Разрешение на строительство № RU 86306000-054 от 04.04.2008 года (с изменениями от 18.12.2014 года) выдано Администрацией муниципального образования города Нягань Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Тюменской области.
Срок действия разрешения на строительство – до 16.02.2020 года.

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 8 «Сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию»:
Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома – IV квартал 2019 года, в том числе:
ж.д.16 корп.1 – IV квартал 2019 года.
ж.д.16 корп.2 – IV квартал 2018 года.
ж.д.16 корп.3 – III квартал 2017 года.
паркинг – 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 города Нягани.

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 10 «Сведения о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков)»:
Проектировщик - Общество с ограниченной ответственностью «СтройНиипроект», г.Вологда.

Свидетельство о допуске по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № СРО-П-145-04032010. Выдано Некоммерческим партнерством саморегулируемой организацией проектировщиков «СтройОбъединение» 28.06.2013г.

Подрядчик – Общество с ограниченной ответственностью «ВИССТРОЙ» г.Нягань. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № С-01-2232-8610015490. Выдано саморегулируемой организацией Некоммерческим партнерством «МОСО «ОборонСтрой» 21.10.2013г.

Место опубликования изменений к проектной декларации:
Сайт в сети Интернет: www.ssthm.ru

ООО «Микрорайон 3»
Технический директор
УК ООО «ССТ»
Доверенность №14/15 от 02.02.2015г.

Т.А. Шаяхметов
«03» августа 2015 года



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

«12» июля 2007 г.

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

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

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

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

М.П.

12 июля 2007 г.
(дата)

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.07.2007 (Дата) № 475 -07 (Номер свидетельства)

Настоящим подтверждается, что

Илюхин Валерий Иванович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 46 05 №159559, Отделом Внутренних Дел города Юбилейного Московской области, 08.08.2003 г.

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

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

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

№ по реестру 120 от «11.12.2006» года

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

Исполнительный директор НП АРМО (Должность уполномоченного лица) Петровская Е.В. (Ф.И.О.)

Москва

Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | (800) 700-68-77 | www.sk-if.ru | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1838/15
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1838/15 от 24.12.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Илюхин Валерий Иванович***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***141092, Московская обл., г. Юбилейный, ул. Лесная, д. 5, кв. 45***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, наличным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «01» января 2016 г. по «31» декабря 2016 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г.* *2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 24.12.2015г.*

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0499/15-ЦО-2 от 10.04.2015г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*

М.П.
«24» декабря 2015г.

Страхователь:
Илюхин Валерий Иванович

_____ *(Илюхин В.И.)*

«24» декабря 2015г.

Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | (800) 700-68-77 | www.sk-if.ru | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1800/15
обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1800/15 от 14.12.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***ООО «Центр оценки инвестиций»***
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***100 000 000 (Сто миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***100 000 000 (Сто миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***40 000 (Сорок тысяч) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «01» января 2016 года по «31» декабря 2016 года***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате:* *- нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;* *- нарушения договора на проведение оценки.* *Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г.* *2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 14.12.2015г.*

Страховщик: Акционерное общество Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Заместитель Генерального директора по корпоративному страхованию на основании доверенности №2000/15-ЦО-28 от 19.10.2015г.

_____ *(Итаев А.Л.)*
м.п.
«14» декабря 2015г.

Страхователь:
ООО «Центр оценки инвестиций»
Генеральный директор на основании Устава

_____ *(Луценко Р.С.)*
м.п.
«14» декабря 2015г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью

235 (Двести тридцать пять) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Луценко Р. С.