

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ №УКР-П/18-17

от 14 мая 2018 года

Оценка справедливой стоимости жилых помещений (квартир) в количестве 75 единиц общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 5 762,9 (пять тысяч семьсот шестьдесят две целых и девять десятых) кв.м., расположенных в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б

Исполнитель отчета

Попов И.А.

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name 'Попов И.А.' mentioned in the text.

г. Королёв МО, 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	8
1.1. Задание на оценку	8
1.2. Применяемые стандарты оценки	12
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	14
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	14
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	15
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	15
1.7. Основные факты и выводы	15
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	19
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	20
1.10. Методология определения справедливой стоимости	20
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	24
2.1. Общие положения	24
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	24
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	27
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	36
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	36
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	37
3.1. Общие положения	37
3.2. Анализ рынка недвижимости	37
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	66
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	67
5.1. Общие положения	67
5.2. Общее описание методов оценки недвижимости	67
5.3. Выбор подходов и методов оценки	67
5.4. Согласование результатов оценки	73
5.5. Выбор подходов и методов оценки	73
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	75
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	75
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	173
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	173
6.4. Согласование результатов оценки	173
VII. ВЫВОДЫ	176
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	178
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	179
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	182

**Генеральному директору
ООО «РЕГИОН Девелопмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон»
госпоже Конышевой О.П.**

«14» мая 2018 г.

Уважаемая Ольга Павловна!

В соответствии с Техническим заданием № 17 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г., проведена оценка справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно:

- жилых помещений (квартир) в количестве 75 единиц общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 5 762,9 (пять тысяч семьсот шестьдесят две целых и девять десятых) кв.м., расположенных в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, в т.ч.:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
1	1	121	2	2	73,80	38,10	7,90	81,70
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00
3	1	125	2	3	95,30	52,20	8,60	103,90
4	1	130	3	3	95,70	52,40	8,70	104,40
5	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80
6	1	135	4	3	96,00	52,30	8,60	104,60
7	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20
8	1	140	5	3	95,90	52,80	8,80	104,70
9	1	142	6	2	69,70	31,90	3,40	73,10
10	1	144	6	1	52,50	24,00	4,70	57,20
11	1	145	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60
12	1	146	7	2	73,60	37,90	7,80	81,40
13	1	147	7	2	69,80	31,90	3,50	73,30
14	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40
15	1	150	7	3	95,70	52,60	8,60	104,30
16	1	151	8	2	73,30	38,00	8,00	81,30
17	1	152	8	2	69,40	31,70	3,80	73,20
18	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40
19	1	155	8	3	95,50	52,50	8,60	104,10
20	1	156	9	2	73,60	38,00	8,10	81,70
21	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50
22	1	160	9	3	96,10	52,70	8,60	104,70
23	1	161	10	2	73,80	38,30	7,90	81,70
24	1	162	10	2	69,40	31,60	3,80	73,20
25	1	163	10	1	46,10	18,90	4,00	50,10
26	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10
27	1	165	10	3	96,10	52,70	8,70	104,80
28	2	66	2	3	95,70	52,50	8,70	104,40
29	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00
30	2	69	2	2	69,30	31,30	3,70	73,00
31	2	70	2	2	73,40	38,00	7,90	81,30

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
32	2	71	3	3	96,10	52,60	8,60	104,70
33	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50
34	2	75	3	2	73,60	38,30	8,00	81,60
35	2	81	5	3	95,80	52,60	8,70	104,50
36	2	86	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60
37	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40
38	2	90	6	2	73,40	38,00	7,90	81,30
39	2	91	7	3	95,90	52,80	8,70	104,60
40	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80
41	2	95	7	2	73,20	38,00	7,90	81,10
42	2	96	8	3	95,50	52,70	8,70	104,20
43	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30
44	2	100	8	2	72,90	37,70	8,10	81,00
45	2	101	9	3	96,10	52,50	8,60	104,70
46	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70
47	2	104	9	2	69,20	31,90	3,70	72,90
48	2	105	9	2	73,20	38,00	7,90	81,10
49	2	106	10	3	96,00	52,80	8,60	104,60
50	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90
51	2	108	10	1	46,20	18,80	4,10	50,30
52	2	109	10	2	68,90	31,30	3,70	72,60
53	2	111	11	3	95,60	52,20	8,70	104,30
54	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00
55	2	113	11	1	46,20	18,90	4,10	50,30
56	2	114	11	2	69,40	31,40	3,50	72,90
57	2	115	11	2	73,30	38,10	7,80	81,10
58	2	116	12	3	96,20	52,50	8,60	104,80
59	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80
60	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50
61	2	119	12	2	69,10	32,00	3,80	72,90
62	2	120	12	2	73,10	38,00	7,90	81,00
63	3	5	2	3	95,30	52,30	8,60	103,90
64	3	7	3	2	69,30	31,10	3,50	72,80
65	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90
66	3	10	3	3	95,80	52,80	8,60	104,40
67	3	37	9	2	68,80	31,70	3,50	72,30
68	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60
69	3	43	10	1	46,10	18,60	4,00	50,10
70	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80
71	3	48	11	1	46,00	18,70	4,00	50,00
72	3	49	11	1	52,40	24,10	4,80	57,20
73	3	50	11	3	95,50	52,30	8,70	104,20
74	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70
75	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
ИТОГО					5 297,30		465,60	5 762,90

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

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

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

Оценка проведена по состоянию на 14 мая 2018 г.

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости жилых помещений (квартир) в количестве 75 единиц общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 5 762,9 (пять тысяч семьсот шестьдесят две целых и девять десятых) кв.м., расположенных в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

162 731 810

(Сто шестьдесят два миллиона семьсот тридцать одна тысяча восемьсот десять) рублей,

В том числе:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Стоимость, руб.
1	1	121	2	2	73,80	38,10	7,90	81,70	2 426 490
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00	1 732 800
3	1	125	2	3	95,30	52,20	8,60	103,90	2 711 790
4	1	130	3	3	95,70	52,40	8,70	104,40	2 724 840
5	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80	1 726 720
6	1	135	4	3	96,00	52,30	8,60	104,60	2 730 060
7	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20	1 738 880
8	1	140	5	3	95,90	52,80	8,80	104,70	2 732 670
9	1	142	6	2	69,70	31,90	3,40	73,10	2 171 070
10	1	144	6	1	52,50	24,00	4,70	57,20	1 738 880
11	1	145	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60	2 730 060
12	1	146	7	2	73,60	37,90	7,80	81,40	2 417 580
13	1	147	7	2	69,80	31,90	3,50	73,30	2 177 010

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Стоимость, руб.
14	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40	1 744 960
15	1	150	7	3	95,70	52,60	8,60	104,30	2 722 230
16	1	151	8	2	73,30	38,00	8,00	81,30	2 414 610
17	1	152	8	2	69,40	31,70	3,80	73,20	2 174 040
18	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40	1 744 960
19	1	155	8	3	95,50	52,50	8,60	104,10	2 717 010
20	1	156	9	2	73,60	38,00	8,10	81,70	2 426 490
21	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50	1 748 000
22	1	160	9	3	96,10	52,70	8,60	104,70	2 732 670
23	1	161	10	2	73,80	38,30	7,90	81,70	2 279 430
24	1	162	10	2	69,40	31,60	3,80	73,20	2 042 280
25	1	163	10	1	46,10	18,90	4,00	50,10	1 432 860
26	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10	1 633 060
27	1	165	10	3	96,10	52,70	8,70	104,80	2 567 600
28	2	66	2	3	95,70	52,50	8,70	104,40	2 724 840
29	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00	1 732 800
30	2	69	2	2	69,30	31,30	3,70	73,00	2 168 100
31	2	70	2	2	73,40	38,00	7,90	81,30	2 414 610
32	2	71	3	3	96,10	52,60	8,60	104,70	2 732 670
33	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50	1 717 600
34	2	75	3	2	73,60	38,30	8,00	81,60	2 423 520
35	2	81	5	3	95,80	52,60	8,70	104,50	2 727 450
36	2	86	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60	2 730 060
37	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40	1 714 560
38	2	90	6	2	73,40	38,00	7,90	81,30	2 414 610
39	2	91	7	3	95,90	52,80	8,70	104,60	2 730 060
40	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80	1 726 720
41	2	95	7	2	73,20	38,00	7,90	81,10	2 408 670
42	2	96	8	3	95,50	52,70	8,70	104,20	2 719 620
43	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30	1 741 920
44	2	100	8	2	72,90	37,70	8,10	81,00	2 405 700
45	2	101	9	3	96,10	52,50	8,60	104,70	2 732 670
46	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70	1 723 680
47	2	104	9	2	69,20	31,90	3,70	72,90	2 165 130
48	2	105	9	2	73,20	38,00	7,90	81,10	2 408 670
49	2	106	10	3	96,00	52,80	8,60	104,60	2 730 060
50	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90	1 729 760
51	2	108	10	1	46,20	18,80	4,10	50,30	1 529 120
52	2	109	10	2	68,90	31,30	3,70	72,60	2 156 220
53	2	111	11	3	95,60	52,20	8,70	104,30	2 722 230
54	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00	1 732 800
55	2	113	11	1	46,20	18,90	4,10	50,30	1 529 120
56	2	114	11	2	69,40	31,40	3,50	72,90	2 165 130
57	2	115	11	2	73,30	38,10	7,80	81,10	2 408 670

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Стоимость, руб.
58	2	116	12	3	96,20	52,50	8,60	104,80	2 567 600
59	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80	1 624 480
60	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50	1 444 300
61	2	119	12	2	69,10	32,00	3,80	72,90	2 033 910
62	2	120	12	2	73,10	38,00	7,90	81,00	2 259 900
63	3	5	2	3	95,30	52,30	8,60	103,90	2 711 790
64	3	7	3	2	69,30	31,10	3,50	72,80	2 162 160
65	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90	1 729 760
66	3	10	3	3	95,80	52,80	8,60	104,40	2 724 840
67	3	37	9	2	68,80	31,70	3,50	72,30	2 147 310
68	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60	1 720 640
69	3	43	10	1	46,10	18,60	4,00	50,10	1 523 040
70	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80	1 726 720
71	3	48	11	1	46,00	18,70	4,00	50,00	1 520 000
72	3	49	11	1	52,40	24,10	4,80	57,20	1 738 880
73	3	50	11	3	95,50	52,30	8,70	104,20	2 719 620
74	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70	1 541 280
75	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90	1 729 760

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

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 17 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 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 «Протон», а именно:

- жилые помещения (квартиры) в количестве 75 единиц общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 5 762,9 (пять тысяч семьсот шестьдесят две целых и девять десятых) кв.м., расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, в т.ч.:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
1	1	121	2	2	73,80	38,10	7,90	81,70
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00
3	1	125	2	3	95,30	52,20	8,60	103,90
4	1	130	3	3	95,70	52,40	8,70	104,40
5	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80
6	1	135	4	3	96,00	52,30	8,60	104,60
7	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20
8	1	140	5	3	95,90	52,80	8,80	104,70
9	1	142	6	2	69,70	31,90	3,40	73,10
10	1	144	6	1	52,50	24,00	4,70	57,20
11	1	145	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60
12	1	146	7	2	73,60	37,90	7,80	81,40
13	1	147	7	2	69,80	31,90	3,50	73,30
14	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40
15	1	150	7	3	95,70	52,60	8,60	104,30
16	1	151	8	2	73,30	38,00	8,00	81,30
17	1	152	8	2	69,40	31,70	3,80	73,20
18	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40
19	1	155	8	3	95,50	52,50	8,60	104,10
20	1	156	9	2	73,60	38,00	8,10	81,70
21	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50
22	1	160	9	3	96,10	52,70	8,60	104,70
23	1	161	10	2	73,80	38,30	7,90	81,70
24	1	162	10	2	69,40	31,60	3,80	73,20
25	1	163	10	1	46,10	18,90	4,00	50,10
26	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10
27	1	165	10	3	96,10	52,70	8,70	104,80
28	2	66	2	3	95,70	52,50	8,70	104,40
29	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00
30	2	69	2	2	69,30	31,30	3,70	73,00
31	2	70	2	2	73,40	38,00	7,90	81,30

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
32	2	71	3	3	96,10	52,60	8,60	104,70
33	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50
34	2	75	3	2	73,60	38,30	8,00	81,60
35	2	81	5	3	95,80	52,60	8,70	104,50
36	2	86	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60
37	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40
38	2	90	6	2	73,40	38,00	7,90	81,30
39	2	91	7	3	95,90	52,80	8,70	104,60
40	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80
41	2	95	7	2	73,20	38,00	7,90	81,10
42	2	96	8	3	95,50	52,70	8,70	104,20
43	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30
44	2	100	8	2	72,90	37,70	8,10	81,00
45	2	101	9	3	96,10	52,50	8,60	104,70
46	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70
47	2	104	9	2	69,20	31,90	3,70	72,90
48	2	105	9	2	73,20	38,00	7,90	81,10
49	2	106	10	3	96,00	52,80	8,60	104,60
50	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90
51	2	108	10	1	46,20	18,80	4,10	50,30
52	2	109	10	2	68,90	31,30	3,70	72,60
53	2	111	11	3	95,60	52,20	8,70	104,30
54	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00
55	2	113	11	1	46,20	18,90	4,10	50,30
56	2	114	11	2	69,40	31,40	3,50	72,90
57	2	115	11	2	73,30	38,10	7,80	81,10
58	2	116	12	3	96,20	52,50	8,60	104,80
59	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80
60	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50
61	2	119	12	2	69,10	32,00	3,80	72,90
62	2	120	12	2	73,10	38,00	7,90	81,00
63	3	5	2	3	95,30	52,30	8,60	103,90
64	3	7	3	2	69,30	31,10	3,50	72,80
65	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90
66	3	10	3	3	95,80	52,80	8,60	104,40
67	3	37	9	2	68,80	31,70	3,50	72,30
68	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60
69	3	43	10	1	46,10	18,60	4,00	50,10
70	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80
71	3	48	11	1	46,00	18,70	4,00	50,00
72	3	49	11	1	52,40	24,10	4,80	57,20
73	3	50	11	3	95,50	52,30	8,70	104,20
74	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70
75	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
ИТОГО					5 297,30		465,60	5 762,90

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:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
1	1	121	2	2	73,80	38,10	7,90	81,70
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00
3	1	125	2	3	95,30	52,20	8,60	103,90
4	1	130	3	3	95,70	52,40	8,70	104,40
5	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80
6	1	135	4	3	96,00	52,30	8,60	104,60
7	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20
8	1	140	5	3	95,90	52,80	8,80	104,70
9	1	142	6	2	69,70	31,90	3,40	73,10
10	1	144	6	1	52,50	24,00	4,70	57,20
11	1	145	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60
12	1	146	7	2	73,60	37,90	7,80	81,40
13	1	147	7	2	69,80	31,90	3,50	73,30
14	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40
15	1	150	7	3	95,70	52,60	8,60	104,30
16	1	151	8	2	73,30	38,00	8,00	81,30
17	1	152	8	2	69,40	31,70	3,80	73,20
18	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40
19	1	155	8	3	95,50	52,50	8,60	104,10
20	1	156	9	2	73,60	38,00	8,10	81,70
21	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50
22	1	160	9	3	96,10	52,70	8,60	104,70
23	1	161	10	2	73,80	38,30	7,90	81,70
24	1	162	10	2	69,40	31,60	3,80	73,20
25	1	163	10	1	46,10	18,90	4,00	50,10
26	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10
27	1	165	10	3	96,10	52,70	8,70	104,80
28	2	66	2	3	95,70	52,50	8,70	104,40
29	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00
30	2	69	2	2	69,30	31,30	3,70	73,00
31	2	70	2	2	73,40	38,00	7,90	81,30
32	2	71	3	3	96,10	52,60	8,60	104,70
33	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50
34	2	75	3	2	73,60	38,30	8,00	81,60
35	2	81	5	3	95,80	52,60	8,70	104,50
36	2	86	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60
37	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
38	2	90	6	2	73,40	38,00	7,90	81,30
39	2	91	7	3	95,90	52,80	8,70	104,60
40	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80
41	2	95	7	2	73,20	38,00	7,90	81,10
42	2	96	8	3	95,50	52,70	8,70	104,20
43	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30
44	2	100	8	2	72,90	37,70	8,10	81,00
45	2	101	9	3	96,10	52,50	8,60	104,70
46	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70
47	2	104	9	2	69,20	31,90	3,70	72,90
48	2	105	9	2	73,20	38,00	7,90	81,10
49	2	106	10	3	96,00	52,80	8,60	104,60
50	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90
51	2	108	10	1	46,20	18,80	4,10	50,30
52	2	109	10	2	68,90	31,30	3,70	72,60
53	2	111	11	3	95,60	52,20	8,70	104,30
54	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00
55	2	113	11	1	46,20	18,90	4,10	50,30
56	2	114	11	2	69,40	31,40	3,50	72,90
57	2	115	11	2	73,30	38,10	7,80	81,10
58	2	116	12	3	96,20	52,50	8,60	104,80
59	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80
60	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50
61	2	119	12	2	69,10	32,00	3,80	72,90
62	2	120	12	2	73,10	38,00	7,90	81,00
63	3	5	2	3	95,30	52,30	8,60	103,90
64	3	7	3	2	69,30	31,10	3,50	72,80
65	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90
66	3	10	3	3	95,80	52,80	8,60	104,40
67	3	37	9	2	68,80	31,70	3,50	72,30
68	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60
69	3	43	10	1	46,10	18,60	4,00	50,10
70	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80
71	3	48	11	1	46,00	18,70	4,00	50,00
72	3	49	11	1	52,40	24,10	4,80	57,20
73	3	50	11	3	95,50	52,30	8,70	104,20
74	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70
75	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90
ИТОГО					5 297,30		465,60	5 762,90

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017 г.;
- копии Дополнительного соглашения № 13 от «01» июня 2016 г. к Договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «25» января 2013г.;
- копии Договора № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г.;

- копии Акта приёма-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г.;
 - прочие документы и справочные материалы (или их копии), полученные от заказчика.
- 3. Имущественные права на объекты оценки.** Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон».
- 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 и ипотеки.
- 5. Цель оценки.** Определение стоимости объектов оценки.
- 6. Вид определяемой стоимости.** Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.
- 7. Требование к составлению отчета об оценке.** Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.
- 8. Предполагаемое использование результатов оценки.** Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.
- 9. Дата оценки. Оценка по состоянию на 14 мая 2018 г.**
- 10. Срок проведения оценки.** Не позднее 14 мая 2018 г.
- 11. Допущения, на которых должна основываться оценка:**
- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
 - оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
 - оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
 - исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
 - мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
 - ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от «24» марта 2016 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

[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, 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 объекта оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта 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 объектом оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта 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 «Протон»
Место нахождения	119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, 6 этаж, пом. I, комн. 29
Почтовый адрес	119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, 6 этаж, пом. I, комн. 29
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037708029633
Дата присвоения ОГРН	27.05.2003 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	<p>Попов Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «Кадастр-оценка».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г.</p> <p>Регистрационный № 00388 от 16.12.2010 г.</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Гастухова ПП-I № 608624, выдан 03.07.2010 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г.</p> <p>Квалификационный аттестат действует до 07.02.2021 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2010 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Юридическое лицо, с которым оценщик	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки

Сведения об оценщике	
заключил трудовой договор	инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	igor.popov@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 170005-035-000243 от 05.12.2017 г. ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Попов Игорь Александрович Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (письмо №01-1438/16 от 19.12.2016 г. «Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»), включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.
Сведения о страховании ответственности оценщика	Попов Игорь Александрович Полис страхования ответственности оценщика № 170005-035-000239, выдан 05.12.2017 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения	
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 17 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.
Дата составления отчета	14 мая 2018 г.
Порядковый номер отчета	УКР-П/18-17

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

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

- жилые помещения (квартиры) в количестве 75 единиц общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 5 762,9 (пять тысяч семьсот шестьдесят две целых и девять десятых) кв.м., расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, в т.ч.:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
1	1	121	2	2	73,80	38,10	7,90	81,70
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00
3	1	125	2	3	95,30	52,20	8,60	103,90
4	1	130	3	3	95,70	52,40	8,70	104,40
5	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80
6	1	135	4	3	96,00	52,30	8,60	104,60
7	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20
8	1	140	5	3	95,90	52,80	8,80	104,70
9	1	142	6	2	69,70	31,90	3,40	73,10
10	1	144	6	1	52,50	24,00	4,70	57,20
11	1	145	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60
12	1	146	7	2	73,60	37,90	7,80	81,40
13	1	147	7	2	69,80	31,90	3,50	73,30
14	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40
15	1	150	7	3	95,70	52,60	8,60	104,30
16	1	151	8	2	73,30	38,00	8,00	81,30
17	1	152	8	2	69,40	31,70	3,80	73,20
18	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40
19	1	155	8	3	95,50	52,50	8,60	104,10
20	1	156	9	2	73,60	38,00	8,10	81,70
21	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50
22	1	160	9	3	96,10	52,70	8,60	104,70
23	1	161	10	2	73,80	38,30	7,90	81,70
24	1	162	10	2	69,40	31,60	3,80	73,20
25	1	163	10	1	46,10	18,90	4,00	50,10
26	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10
27	1	165	10	3	96,10	52,70	8,70	104,80
28	2	66	2	3	95,70	52,50	8,70	104,40
29	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00
30	2	69	2	2	69,30	31,30	3,70	73,00
31	2	70	2	2	73,40	38,00	7,90	81,30
32	2	71	3	3	96,10	52,60	8,60	104,70
33	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50
34	2	75	3	2	73,60	38,30	8,00	81,60
35	2	81	5	3	95,80	52,60	8,70	104,50
36	2	86	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60
37	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
38	2	90	6	2	73,40	38,00	7,90	81,30
39	2	91	7	3	95,90	52,80	8,70	104,60
40	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80
41	2	95	7	2	73,20	38,00	7,90	81,10
42	2	96	8	3	95,50	52,70	8,70	104,20
43	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30
44	2	100	8	2	72,90	37,70	8,10	81,00
45	2	101	9	3	96,10	52,50	8,60	104,70
46	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70
47	2	104	9	2	69,20	31,90	3,70	72,90
48	2	105	9	2	73,20	38,00	7,90	81,10
49	2	106	10	3	96,00	52,80	8,60	104,60
50	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90
51	2	108	10	1	46,20	18,80	4,10	50,30
52	2	109	10	2	68,90	31,30	3,70	72,60
53	2	111	11	3	95,60	52,20	8,70	104,30
54	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00
55	2	113	11	1	46,20	18,90	4,10	50,30
56	2	114	11	2	69,40	31,40	3,50	72,90
57	2	115	11	2	73,30	38,10	7,80	81,10
58	2	116	12	3	96,20	52,50	8,60	104,80
59	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80
60	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50
61	2	119	12	2	69,10	32,00	3,80	72,90
62	2	120	12	2	73,10	38,00	7,90	81,00
63	3	5	2	3	95,30	52,30	8,60	103,90
64	3	7	3	2	69,30	31,10	3,50	72,80
65	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90
66	3	10	3	3	95,80	52,80	8,60	104,40
67	3	37	9	2	68,80	31,70	3,50	72,30
68	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60
69	3	43	10	1	46,10	18,60	4,00	50,10
70	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80
71	3	48	11	1	46,00	18,70	4,00	50,00
72	3	49	11	1	52,40	24,10	4,80	57,20
73	3	50	11	3	95,50	52,30	8,70	104,20
74	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70
75	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90
ИТОГО					5 297,30		465,60	5 762,90

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
121	не использовался	2 426 490	не использовался	2 426 490

Номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
124	не использовался	1 732 800	не использовался	1 732 800
125	не использовался	2 711 790	не использовался	2 711 790
130	не использовался	2 724 840	не использовался	2 724 840
134	не использовался	1 726 720	не использовался	1 726 720
135	не использовался	2 730 060	не использовался	2 730 060
139	не использовался	1 738 880	не использовался	1 738 880
140	не использовался	2 732 670	не использовался	2 732 670
142	не использовался	2 171 070	не использовался	2 171 070
144	не использовался	1 738 880	не использовался	1 738 880
145	не использовался	2 730 060	не использовался	2 730 060
146	не использовался	2 417 580	не использовался	2 417 580
147	не использовался	2 177 010	не использовался	2 177 010
149	не использовался	1 744 960	не использовался	1 744 960
150	не использовался	2 722 230	не использовался	2 722 230
151	не использовался	2 414 610	не использовался	2 414 610
152	не использовался	2 174 040	не использовался	2 174 040
154	не использовался	1 744 960	не использовался	1 744 960
155	не использовался	2 717 010	не использовался	2 717 010
156	не использовался	2 426 490	не использовался	2 426 490
159	не использовался	1 748 000	не использовался	1 748 000
160	не использовался	2 732 670	не использовался	2 732 670
161	не использовался	2 279 430	не использовался	2 279 430
162	не использовался	2 042 280	не использовался	2 042 280
163	не использовался	1 432 860	не использовался	1 432 860
164	не использовался	1 633 060	не использовался	1 633 060
165	не использовался	2 567 600	не использовался	2 567 600
66	не использовался	2 724 840	не использовался	2 724 840
67	не использовался	1 732 800	не использовался	1 732 800
69	не использовался	2 168 100	не использовался	2 168 100
70	не использовался	2 414 610	не использовался	2 414 610
71	не использовался	2 732 670	не использовался	2 732 670
72	не использовался	1 717 600	не использовался	1 717 600
75	не использовался	2 423 520	не использовался	2 423 520
81	не использовался	2 727 450	не использовался	2 727 450
86	не использовался	2 730 060	не использовался	2 730 060
87	не использовался	1 714 560	не использовался	1 714 560
90	не использовался	2 414 610	не использовался	2 414 610
91	не использовался	2 730 060	не использовался	2 730 060
92	не использовался	1 726 720	не использовался	1 726 720
95	не использовался	2 408 670	не использовался	2 408 670
96	не использовался	2 719 620	не использовался	2 719 620
97	не использовался	1 741 920	не использовался	1 741 920
100	не использовался	2 405 700	не использовался	2 405 700
101	не использовался	2 732 670	не использовался	2 732 670
102	не использовался	1 723 680	не использовался	1 723 680
104	не использовался	2 165 130	не использовался	2 165 130
105	не использовался	2 408 670	не использовался	2 408 670
106	не использовался	2 730 060	не использовался	2 730 060
107	не использовался	1 729 760	не использовался	1 729 760

Номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
108	не использовался	1 529 120	не использовался	1 529 120
109	не использовался	2 156 220	не использовался	2 156 220
111	не использовался	2 722 230	не использовался	2 722 230
112	не использовался	1 732 800	не использовался	1 732 800
113	не использовался	1 529 120	не использовался	1 529 120
114	не использовался	2 165 130	не использовался	2 165 130
115	не использовался	2 408 670	не использовался	2 408 670
116	не использовался	2 567 600	не использовался	2 567 600
117	не использовался	1 624 480	не использовался	1 624 480
118	не использовался	1 444 300	не использовался	1 444 300
119	не использовался	2 033 910	не использовался	2 033 910
120	не использовался	2 259 900	не использовался	2 259 900
5	не использовался	2 711 790	не использовался	2 711 790
7	не использовался	2 162 160	не использовался	2 162 160
9	не использовался	1 729 760	не использовался	1 729 760
10	не использовался	2 724 840	не использовался	2 724 840
37	не использовался	2 147 310	не использовался	2 147 310
39	не использовался	1 720 640	не использовался	1 720 640
43	не использовался	1 523 040	не использовался	1 523 040
44	не использовался	1 726 720	не использовался	1 726 720
48	не использовался	1 520 000	не использовался	1 520 000
49	не использовался	1 738 880	не использовался	1 738 880
50	не использовался	2 719 620	не использовался	2 719 620
53	не использовался	1 541 280	не использовался	1 541 280
54	не использовался	1 729 760	не использовался	1 729 760

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Договор № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «25» января 2013г.	№ 250113-П от «25» января 2013 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Дополнительное соглашение к Договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «25» января 2013г.	№ 13 от «01» июня 2016 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Разрешение на ввод в эксплуатацию	№ 36-303000-422-2017 от 26.12.2017 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Акт приема-передачи объектов долевого строительства к Договору № 250113-П участия в долевом строительстве	от «14» мая 2018 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
многоквартирного дома от «25» января 2013г. Технический паспорт на здание, многоквартирный жилой дом по ул. Первомайская, д. 76, и земельный участок в Нововоронеже	от 29 июня 2017 г.	Копия (Находится в архиве Оценщика)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные об объектах оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ 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 объекта 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 жилые помещения (квартиры) в количестве 75 единиц общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 5 762,9 (пять тысяч семьсот шестьдесят две целых и девять десятых) кв.м., расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, в т.ч.:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
1	1	121	2	2	73,80	38,10	7,90	81,70
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00
3	1	125	2	3	95,30	52,20	8,60	103,90
4	1	130	3	3	95,70	52,40	8,70	104,40
5	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80
6	1	135	4	3	96,00	52,30	8,60	104,60
7	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20
8	1	140	5	3	95,90	52,80	8,80	104,70
9	1	142	6	2	69,70	31,90	3,40	73,10
10	1	144	6	1	52,50	24,00	4,70	57,20
11	1	145	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60
12	1	146	7	2	73,60	37,90	7,80	81,40
13	1	147	7	2	69,80	31,90	3,50	73,30
14	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40
15	1	150	7	3	95,70	52,60	8,60	104,30
16	1	151	8	2	73,30	38,00	8,00	81,30
17	1	152	8	2	69,40	31,70	3,80	73,20
18	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
19	1	155	8	3	95,50	52,50	8,60	104,10
20	1	156	9	2	73,60	38,00	8,10	81,70
21	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50
22	1	160	9	3	96,10	52,70	8,60	104,70
23	1	161	10	2	73,80	38,30	7,90	81,70
24	1	162	10	2	69,40	31,60	3,80	73,20
25	1	163	10	1	46,10	18,90	4,00	50,10
26	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10
27	1	165	10	3	96,10	52,70	8,70	104,80
28	2	66	2	3	95,70	52,50	8,70	104,40
29	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00
30	2	69	2	2	69,30	31,30	3,70	73,00
31	2	70	2	2	73,40	38,00	7,90	81,30
32	2	71	3	3	96,10	52,60	8,60	104,70
33	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50
34	2	75	3	2	73,60	38,30	8,00	81,60
35	2	81	5	3	95,80	52,60	8,70	104,50
36	2	86	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60
37	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40
38	2	90	6	2	73,40	38,00	7,90	81,30
39	2	91	7	3	95,90	52,80	8,70	104,60
40	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80
41	2	95	7	2	73,20	38,00	7,90	81,10
42	2	96	8	3	95,50	52,70	8,70	104,20
43	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30
44	2	100	8	2	72,90	37,70	8,10	81,00
45	2	101	9	3	96,10	52,50	8,60	104,70
46	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70
47	2	104	9	2	69,20	31,90	3,70	72,90
48	2	105	9	2	73,20	38,00	7,90	81,10
49	2	106	10	3	96,00	52,80	8,60	104,60
50	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90
51	2	108	10	1	46,20	18,80	4,10	50,30
52	2	109	10	2	68,90	31,30	3,70	72,60
53	2	111	11	3	95,60	52,20	8,70	104,30
54	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00
55	2	113	11	1	46,20	18,90	4,10	50,30
56	2	114	11	2	69,40	31,40	3,50	72,90
57	2	115	11	2	73,30	38,10	7,80	81,10
58	2	116	12	3	96,20	52,50	8,60	104,80
59	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80
60	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50
61	2	119	12	2	69,10	32,00	3,80	72,90
62	2	120	12	2	73,10	38,00	7,90	81,00

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
63	3	5	2	3	95,30	52,30	8,60	103,90
64	3	7	3	2	69,30	31,10	3,50	72,80
65	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90
66	3	10	3	3	95,80	52,80	8,60	104,40
67	3	37	9	2	68,80	31,70	3,50	72,30
68	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60
69	3	43	10	1	46,10	18,60	4,00	50,10
70	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80
71	3	48	11	1	46,00	18,70	4,00	50,00
72	3	49	11	1	52,40	24,10	4,80	57,20
73	3	50	11	3	95,50	52,30	8,70	104,20
74	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70
75	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90
ИТОГО					5 297,30		465,60	5 762,90

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

На дату проведения оценки оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон».

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.

Балансовая стоимость на дату оценки не определена.

Обременения, связанные с объектами оценки.

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьей 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

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

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

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

Характеристики 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. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования объектов оценки, представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о виде использования объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Разрешенный вид использования
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	Жилое помещение (квартира)

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

2. Местоположение объектов.

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

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

Данные об адресе объектов недвижимости, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные об адресах объектов недвижимости

Строительный (проектный) номер объекта недвижимости	Адрес объектов недвижимости
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76

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

Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, представлено на фрагменте карты (рис. 1).

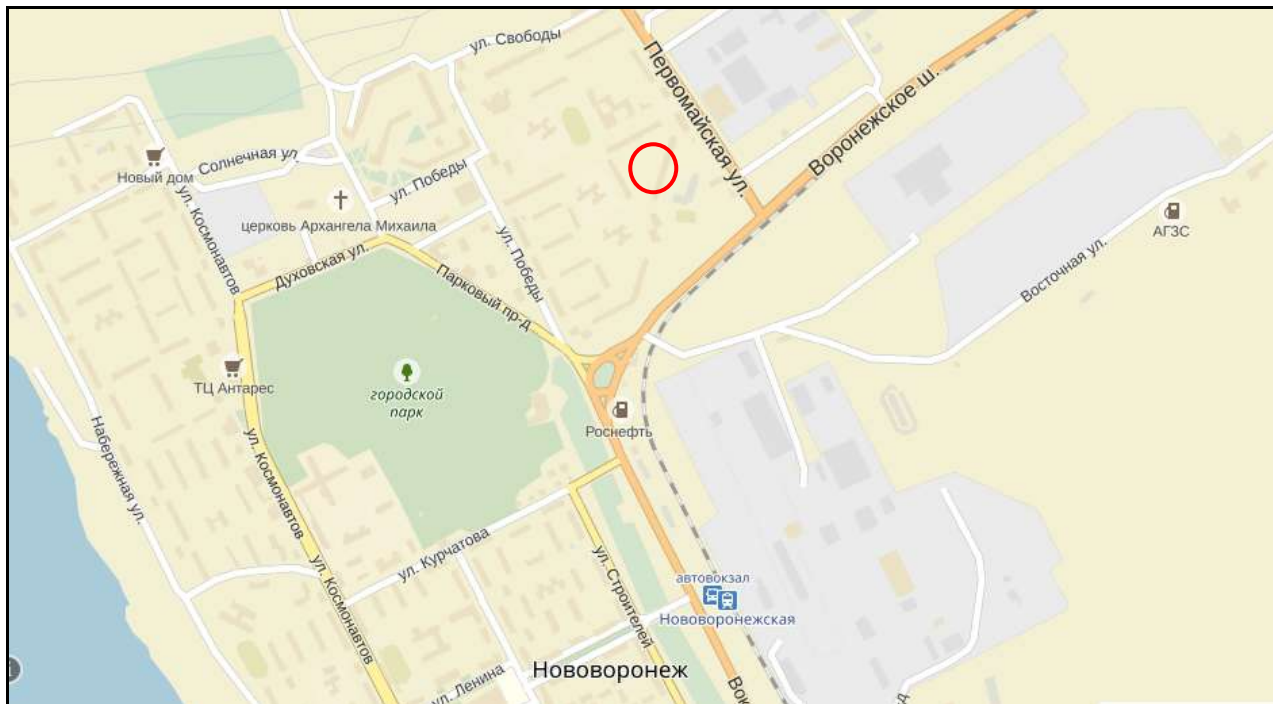


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены оцениваемые объекты недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Характеристики местоположения оцениваемых объектов недвижимости

Номер объекта недвижимости	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	ТЗ № 3	ТЗ № 3	32,635	н/д

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

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

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

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

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

- характеристики класса качества дома (табл. 5);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат объекта недвижимости;
- общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м;
- общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт,

требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);

- тип отделки объекта недвижимости (без ремонта, косметический, экономический, комфортный, элитный).

Таблица 5.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
<i>Старый фонд</i>	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
<i>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.</i>	Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.
2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:	
<i>Сталинки (полногабаритные квартиры)</i>	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.
<i>Хрущёвки</i>	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущёвках осуществляется от газовых колонок.
<i>Брежневки</i>	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущёвки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.
<i>Гостинки (малосемейки)</i>	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещённый санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
<i>Стандартная (современная, типовая) планировка</i>	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.
<i>Улучшенная планировка</i>	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:	
<i>Современное жилье эконом класса</i>	Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают

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

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

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Номер объекта недвижимости по данным БТИ	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости и, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости и, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
121	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/10 (промежуточный)	2	73,80	81,70	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
124	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/10 (промежуточный)	1	52,20	57,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
125	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/10 (промежуточный)	3	95,30	103,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
130	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/10 (промежуточный)	2	95,70	104,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
134	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/10 (промежуточный)	2	52,00	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
135	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/10 (промежуточный)	1	96,00	104,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
139	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/10 (промежуточный)	3	52,40	57,20	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
140	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/10 (промежуточный)	2	95,90	104,70	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
142	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/10 (промежуточный)	2	69,70	73,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
144	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/10 (промежуточный)	1	52,50	57,20	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
145	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/10 (промежуточный)	1	96,00	104,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
146	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/10 (промежуточный)	1	73,60	81,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
147	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/10 (промежуточный)	3	69,80	73,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
149	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/10 (промежуточный)	2	52,70	57,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
150	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/10 (промежуточный)	1	95,70	104,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
151	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/10 (промежуточный)	1	73,30	81,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
152	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/10 (промежуточный)	3	69,40	73,20	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
154	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/10 (промежуточный)	1	52,70	57,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
155	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/10 (промежуточный)	1	95,50	104,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
156	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/10 (промежуточный)	3	73,60	81,70	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
159	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/10 (промежуточный)	3	52,80	57,50	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
160	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/10 (промежуточный)	1	96,10	104,70	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
161	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/10 (последний)	2	73,80	81,70	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
162	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/10 (последний)	2	69,40	73,20	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

Номер объекта недвижимости по данным БТИ	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости и, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости и, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
163	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/10 (последний)	3	46,10	50,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
164	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/10 (последний)	1	52,40	57,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
165	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/10 (последний)	2	96,10	104,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
66	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/12 (промежуточный)	1	95,70	104,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
67	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/12 (промежуточный)	3	52,20	57,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
69	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/12 (промежуточный)	1	69,30	73,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
70	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/12 (промежуточный)	3	73,40	81,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
71	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/12 (промежуточный)	1	96,10	104,70	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
72	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/12 (промежуточный)	2	51,70	56,50	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
75	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/12 (промежуточный)	3	73,60	81,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
81	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/12 (промежуточный)	1	95,80	104,50	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
86	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/12 (промежуточный)	2	96,00	104,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
87	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/12 (промежуточный)	3	51,70	56,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
90	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/12 (промежуточный)	1	73,40	81,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
91	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/12 (промежуточный)	2	95,90	104,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
92	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/12 (промежуточный)	3	52,10	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
95	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/12 (промежуточный)	1	73,20	81,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
96	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/12 (промежуточный)	2	95,50	104,20	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
97	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/12 (промежуточный)	2	52,60	57,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
100	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/12 (промежуточный)	3	72,90	81,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
101	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/12 (промежуточный)	1	96,10	104,70	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
102	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/12 (промежуточный)	1	52,00	56,70	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
104	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/12 (промежуточный)	2	69,20	72,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
105	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/12 (промежуточный)	3	73,20	81,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
106	массовое современное жилье эконом-	хорошее	блоки/монолит	10/12 (промежуточный)	1	96,00	104,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

Номер объекта недвижимости по данным БТИ	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости и	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости и, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости и, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
	класса								
107	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/12 (промежуточный)	1	52,20	56,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
108	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/12 (промежуточный)	2	46,20	50,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
109	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/12 (промежуточный)	2	68,90	72,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
111	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/12 (промежуточный)	3	95,60	104,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
112	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/12 (промежуточный)	1	52,20	57,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
113	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/12 (промежуточный)	1	46,20	50,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
114	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/12 (промежуточный)	2	69,40	72,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
115	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/12 (промежуточный)	2	73,30	81,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
116	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/12 (последний)	2	96,20	104,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
117	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/12 (последний)	1	52,00	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
118	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/12 (последний)	3	46,50	50,50	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
119	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/12 (последний)	3	69,10	72,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
120	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/12 (последний)	2	73,10	81,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	1	95,30	103,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/14 (промежуточный)	3	69,30	72,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/14 (промежуточный)	1	52,10	56,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
10	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/14 (промежуточный)	3	95,80	104,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
37	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/14 (промежуточный)	2	68,80	72,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
39	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/14 (промежуточный)	2	52,00	56,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
43	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/14 (промежуточный)	1	46,10	50,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
44	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/14 (промежуточный)	3	52,10	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
48	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/14 (промежуточный)	2	46,00	50,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
49	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/14 (промежуточный)	2	52,40	57,20	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
50	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/14 (промежуточный)	1	95,50	104,20	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

Номер объекта недвижимости по данным БТИ	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости и, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости и, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
53	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	12/14 (промежуточный)	3	46,60	50,70	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
54	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	12/14 (промежуточный)	2	52,30	56,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

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

Внешний вид дома и внутренний вид жилого дома и оцениваемых квартир представлены на фото 1 – 7.



Фото. 1. Внешний вид жилого дома



Фото. 2. Внешний вид жилого дома



Фото. 3. Входная группа



Фото. 4. Лифты



Фото 5. Внутренний вид жилых помещений



Фото 6. Внутренний вид жилых помещений



Фото 7. Внутренний вид жилых помещений

Осмотр объекта оценки проведен по состоянию на 14.05.2018 г.

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, а так же видовых характеристиках объектов недвижимости (табл. 9).

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

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

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объектам оценки

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение 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.

Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам 2017 года.

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса - розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки.

Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с

2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/>

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

Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам января – марта 2018 года.

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот трансакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

По оценке Минэкономразвития России, в марте прирост ВВП составил 0,7 % г/г (по уточненной оценке, в январе – 1,4 % г/г, в феврале – 1,3 % г/г, в целом за 1кв18 – 1,1 % г/г) 1. Замедление темпа роста ВВП в марте по сравнению с январем-февралем в первую очередь связано со спадом в динамике строительства, который в марте составил -9,7 % г/г (вклад в прирост ВВП оценивается на уровне -0,3 п.п.) после околонулевой динамики в январе-феврале. Кроме того, по оценке, также значимый отрицательный вклад в марте внесла оптовая и розничная торговля (-0,2 п.п.). Вклад промышленных видов деятельности остался на уровне 0,4 п.п. Совокупный вклад других базовых 2 видов деятельности оценивается на уровне 0,4 п.п. Существенный положительный вклад, как и месяцем ранее, продолжает вносить сектор услуг.

В марте темп роста индекса промышленного производства составил 1,0% г/г после 2,2% г/г за январь-февраль. Укрупненные секторы промышленности показали разнонаправленную динамику. Произошло ускорение темпов роста выпуска в добыче полезных ископаемых и электроэнергетике, в то время как объем производства в обрабатывающей промышленности показал небольшое снижение (-0,2 % г/г). Добыча полезных ископаемых в марте ускорила рост до 1,4% г/г после роста на 0,3% г/г в феврале. Такая динамика обусловлена, в первую очередь, ростом добычи природного газа, который составил 22,0 % г/г в марте после 8,4 % г/г в предыдущем месяце, что связано с холодной погодой как в России, так и в основных европейских странах-импортерах. Температурный фактор оказал положительное влияние и на производство электроэнергии (+7,8 % г/г в марте после -0,3 % г/г в январе-феврале). Одновременно в условиях ответственного выполнения Россией условий сделки ОПЕК+ добыча нефти снизилась на 1,3 % г/г в марте после снижения на 1,7 % г/г месяцем ранее.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201816041>

По итогам января – марта 2018 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, сельского хозяйства и обрабатывающих производств, рост инвестиций в основной капитал, снижение инфляции и кредитных ставок. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

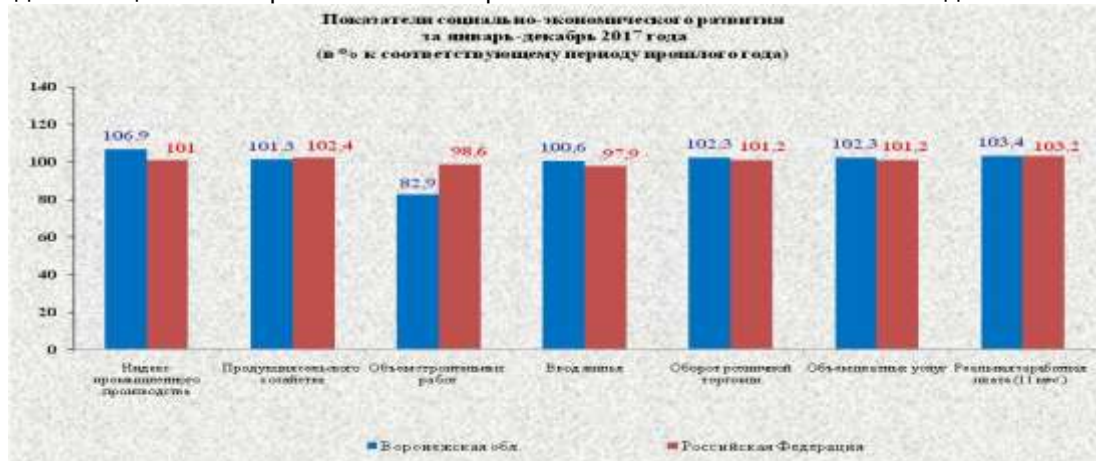
2. Основные итоги социально-экономического развития Воронежской области

Общая характеристика экономической ситуации в области

Основные тенденции социально-экономического развития Воронежской области по итогам 2017 года.

В январе-декабре 2017 года в экономике Воронежской области на фоне сохранения позитивной динамики в реальном секторе экономики ключевой особенностью текущего периода на общероссийском и региональном уровнях явился рост потребительской активности, обусловленный постепенным восстановлением индикаторов доходов населения.

Промышленное производство возросло на 6,9% к уровню 2016 года (в РФ – на 1%). Рост производства в целом по промышленности региона обеспечен положительной динамикой во всех



основных отраслях промышленной специализации: в добыче полезных ископаемых, где индекс производства составил 105,7% (в РФ – 102%), обрабатывающих производствах – 106,9% (в РФ – 100,2%), обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 107,5% (в РФ – 100,1%), в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 103% (в РФ – 97,2%).

Объем *сельскохозяйственного производства* вырос на 1,3% к уровню 2016 года (в России – 102,4%), в том числе основных видов продукции животноводства: мяса (скот и птица на убой в живой массе) - на 10,4%, молока – на 1,4%, яиц - на 0,5% (в среднем по России – 104,7%, 101,2%, 102,8%, соответственно).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «*Строительство*» сократился на 17,1% к аналогичному периоду 2016 года (в России - на 1,4%). *Ввод жилья* составил 1689,1 тыс.кв.метров, что на 0,6% больше уровня 2016 года (по РФ - снижение на 2,1%).

Потребительский спрос в сфере *торговли* сохранил положительные значения и составил 102,3% от уровня 2016 года (по РФ - 101,2%). Объем *платных услуг*, оказанных населению, также продемонстрировал положительную динамику - 100,1% к уровню прошлого года (в России –100,2%).

Индекс потребительских цен по полному кругу товаров и услуг составил в декабре 2017 года и 103,4% к январю-декабрю прошлого года (в России – по 102,5% и 103,7% соответственно).

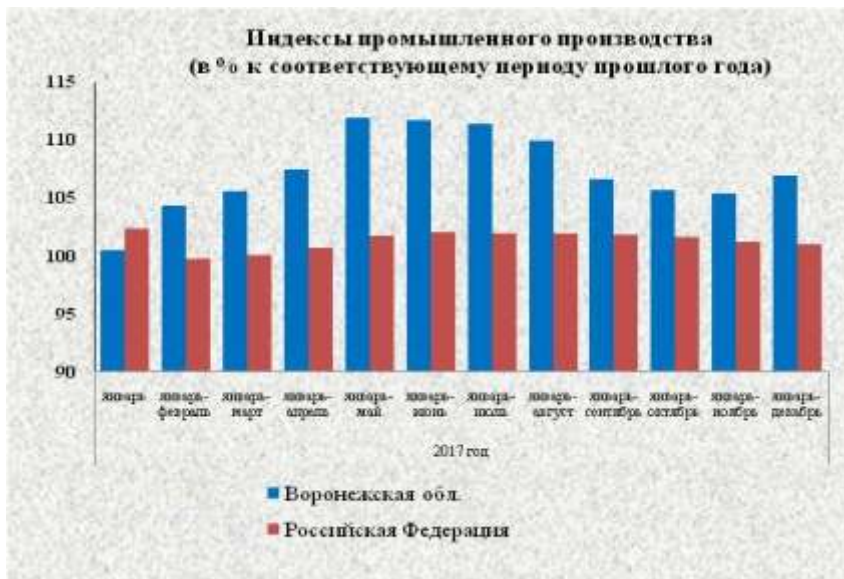
Среднемесячная начисленная заработная плата за январь-ноябрь 2017 года к соответствующему периоду 2016 года увеличилась на 7,1% (по РФ – на 7,1%) и составила 27 766,3 рублей. В реальном исчислении оплата труда увеличилась на 3,4% (по РФ – на 3,2%).

Ситуация с безработицей на рынке труда за январь-декабрь 2017 года стабильна - *регистрируемая безработица* сложилась на уровне 0,9%.

Промышленное производство

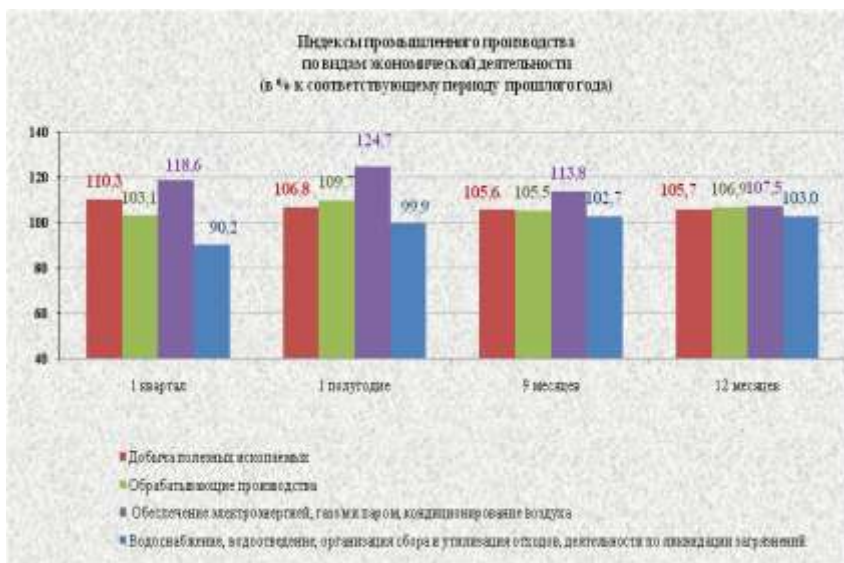
В январе-декабре 2017 года промышленное производство возросло на 6,9% к уровню 2016 года (в РФ – на 1%).

За 2017 год динамика промышленного производства области характеризовалась существенным



превышением общероссийских значений, ускорением темпов роста и положительной динамикой в основных отраслях специализации: в добыче полезных ископаемых индекс производства составил 105,7% (в РФ – 102%), обрабатывающих производствах – 106,9% (в РФ – 100,2%), обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 107,5% (в РФ – 100,1%), в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 103% (в РФ – 97,2%).

В свою очередь в обрабатывающих производствах опережающими темпами развивались: производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (152,9% к уровню 2016 года), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (120,7%, за счет



увеличения выпуска металлических мостовых конструкций), металлургическое производство (114%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (113,9%, за счет увеличения выпуска полупроводниковых приборов), напитков (110,1%), бумаги и бумажных изделий (108,4%), пищевых продуктов (106,3%), прочей неметаллической минеральной продукции (105,6%, за счет роста производства стеклопакетов, общестроительных цементов),..

Положительная динамика отмечена также в производстве одежды – рост на 3,5% (за счет увеличения производства головных уборов – на 13,5%, пальто на 9,8%, изделий чулочно-носочных – на 7,2%).

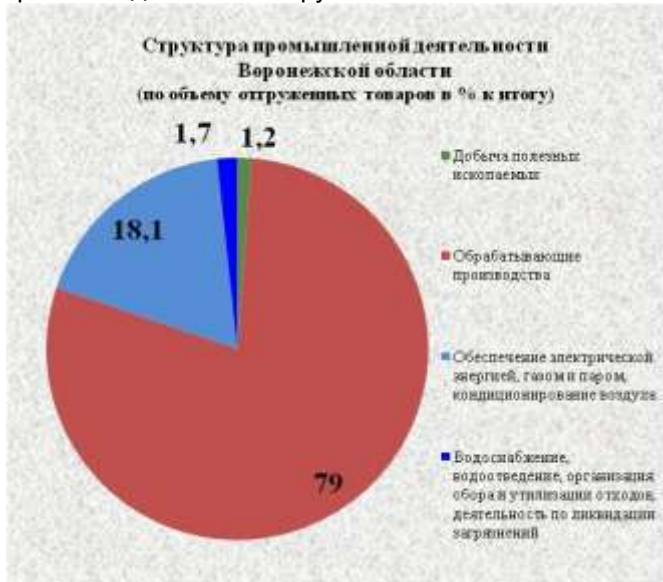
Наибольшее сокращение объемов (в 2-3 раза) отмечено в производствах, не являющихся отраслями промышленной специализации Воронежской области и занимающих незначительную долю в структуре промышленного производства, а именно, кожи, изделий из кожи, производстве автотранспортных прицепов. В производстве резиновых и пластмассовых изделий спад составил 5,7% к уровню 2016 года; на 12-15% сократилось производство электрического оборудования, прочих транспортных средств и оборудования; на 26-34% – производство мебели и текстильных изделий.

В деятельности по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха в 2017 году отмечены самые высокие темпы – 107,5% к уровню 2016 года (в РФ – 100,1%), что обусловлено, в основном, реализацией производственной программы и планов по ремонту действующих энергоблоков Нововоронежской АЭС, а также вводу в эксплуатацию новых энергоблоков. В 2017 года шестой энергоблок Нововоронежской АЭС сдан в промышленную эксплуатацию. В этой связи генерирующие мощности Нововоронежской АЭС (филиала ОАО «Концерн Росэнергоатом») существенно возросли (на 41,6% к уровню прошлого года). В настоящее

время суммарная установленная мощность энергоблоков составляет 2597,3 МВт (90,7% в структуре генерирующих мощностей региона) против 1834 МВт – в 2016 году.

В 2017 году оборот организаций по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 576,4 млрд. рублей. В сравнении с уровнем 2016 года оборот увеличился в добыче полезных ископаемых – на 23,7%, в обрабатывающих производствах – на 2,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – на 24,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 12,9%.

Промышленными предприятиями области было *отгружено продукции* на сумму 446,4 млрд. рублей. При этом динамика отгрузки была также положительной во всех основных промышленных видах



деятельности: наибольший рост отгрузки наблюдался в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 155,7% к уровню 2016 года, в добыче полезных ископаемых – 112,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 105,4%, в обрабатывающих производствах объем отгруженной продукции увеличился на 0,8%.

Структура промышленного производства (по объему отгруженных товаров собственного производства) в связи с введением ОКВЭД2 изменилась и составила: «Добыча полезных ископаемых» – 1,2% от общего объема, «Обрабатывающие производства» – 79%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 18,1% и «Водоснабжение; водоотведение,

организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 1,7%.

Сельское хозяйство

По итогам 2017 года темп роста производства продукции сельского хозяйства составил 101,3% к уровню 2016 года в сопоставимой оценке (по России – 102,4%).

Производство мяса (скот и птица на убой в живой массе) в хозяйствах всех категорий достигло 422,1 тыс. тонн (110,4% к уровню 2016 года), молока - 841,3 тыс. тонн (101,4%) - это максимальные объемы производства в области за последнюю четверть века. Производство яиц в регионе увеличилось на 0,5% и составило 947,8 млн. штук.



На 01.01.2018 в хозяйствах всех категорий содержалось 461,5 тыс. голов крупного рогатого скота (99% к уровню на 01.01.2017 года), коров – 177,5 тыс. голов (100,5%), свиней - 1169,3 тыс. голов (в 1,6 раза), овец и коз – 234,3 тыс. голов (95,6%). Уменьшение поголовья крупного рогатого скота, овец и коз обусловлено сокращением в мелких подсобных хозяйствах несельскохозяйственных организаций.

В секторе сельхозорганизаций обеспечена устойчивая положительная динамика роста производства продукции животноводства. Успешно развиваются молочный и мясной (производство «мраморного мяса») кластеры, направленные на комплексное развитие и повышение эффективности производства животноводческой продукции и продуктов ее переработки. Высокими темпами наращиваются объемы производства мяса – 115,1% (к уровню

2016 года), молока – 107,4 процента. Надой молока в расчете на одну корову молочного стада в сельхозорганизациях увеличились на 5,7% (+349 кг) и составили 6492 кг (в 2016 году – 6143 кг). Регион занимает 6 место среди субъектов Российской Федерации по объемам производства молока и 4 место по производству высококачественной говядины.

За счет реализации крупных инвестиционных проектов ускоренными темпами развивается отрасль свиноводства. В рейтинге субъектов Российской Федерации область занимает 5 место по производству свинины - 170,6 тыс. тонн. поголовье свиней превысило 1 млн. голов - 3 место в России.

В структуре производства основных видов скота и птицы на убой (в живом весе) сельскохозяйственными организациями в 2017 году отмечалось увеличение удельного веса производства свиней - 51,5% (в 2016 году - 46,2%).



В растениеводстве получен рекордный за всю историю земледелия региона урожай зерновых культур – 5,5 млн. тонн при средней урожайности зерна - 39,2 ц/га. Валовой сбор сахарной свеклы превысил уровень 2016 года на 150 тыс. тонн и составил 6 млн. тонн. Подсолнечника намолочено 824,4 тыс. тонн (89,8% к уровню 2016 года), картофеля собрано 1449,4 тыс. тонн (92,8%), овощей - 534,7 тыс. тонн (98,7%).

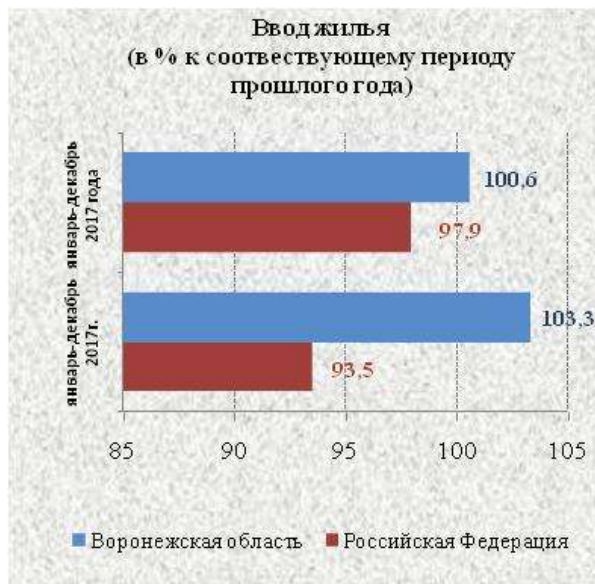
Под урожай будущего года в сельхозорганизациях озимые культуры на зерно и зеленый корм посеяны на площади 520,4 тыс. га (100,8% к уровню 2016 года), зяби вспахано – 836,4 тыс. га (94,1%).

Важным фактором, стимулирующим развитие аграрного сектора экономики, является государственная поддержка. В 2017 году

бюджетная поддержка сельхозпроизводителей, участвующих в реализации государственной программы Воронежской области «Развитие сельского хозяйства, производства пищевых продуктов и инфраструктуры агропродовольственного рынка» составила 8059,7 млн. рублей (85,2% к уровню 2016 года), в том числе из федерального бюджета - 6225,8 млн. рублей, из областного бюджета - 1834 млн. рублей.

Инвестиционная деятельность

По состоянию на 9 февраля текущего года данные по объему инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций за 2017 год Воронежстатом не предоставлены. По данным Воронежстата за январь-сентябрь 2017 года *объем инвестиций в основной капитал* по полному кругу организаций составил 158 млрд. рублей. *Индекс физического объема инвестиций в основной капитал* – 96,1%. В целом по РФ за 9 месяцев 2017 года индекс физического объема инвестиций в основной капитал составил 104,2%. Основными инвестиционными площадками являлись строительство 7-го энергоблока Нововоронежской АЭС, реконструкция федеральной автомагистрали М-4 «Дон», строительство двухпутной электрифицированной железной дороги в обход Украины на участке Журавка (Воронежская область) - Миллерово (Ростовская область), создание животноводческих комплексов, создание производства высокопрочных прямошовных электросварных труб большого диаметра для строительства трубопроводов в условиях низких температур и под водой (ЗАО «Лискимонтажконструкция»).



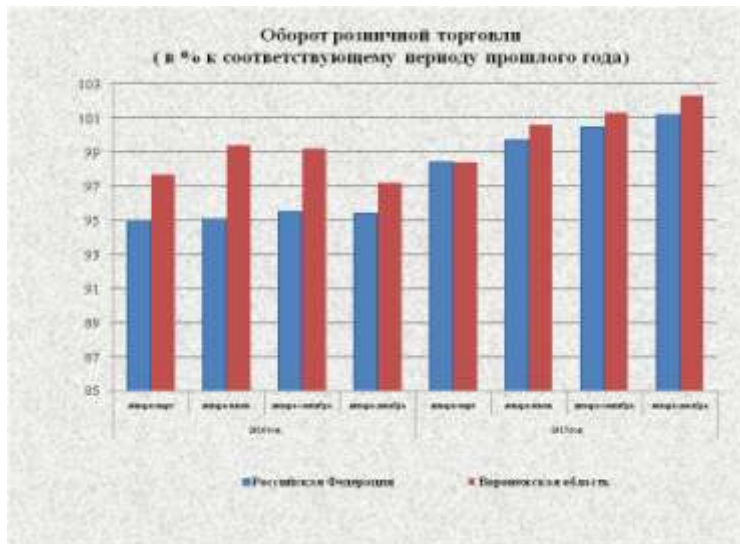
Торжественная церемония открытия новой производственной площадки ЗАО «Лискимонтажконструкция» состоялась 20 июня текущего года при участии министра промышленности и торговли Российской Федерации и губернатора Воронежской области. Продукция, которая будет выпускаться, не имеет аналогов у нас в стране и полностью вписывается в программу импортозамещения. Предполагается, что предприятие способно обеспечить выпуск 120 тысяч тонн высокопрочных труб большого диаметра, которые используются и будут использоваться для газопроводов высокого давления в низких температурах, в том числе и для освоения Арктического шельфа.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» сократился на 17,1% к уровню 2016 года (в России - на 1,4%) и составил 94,5 млрд.рублей.. В 2017 году сданы

24,4 тыс. новых квартир общей площадью 1689,1 тыс. кв. м, что составляет 100,6% по отношению к уровню 2016 года.

Населением за счет привлеченных и собственных средств введено в действие 654,5 тыс. кв. метров, что на 41,6% выше уровня прошлого года (38,7% от общего объема введенного жилья). Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилых домов (без индивидуального жилищного строительства) составила 32,4 тыс. рублей, увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 2,2 процента.

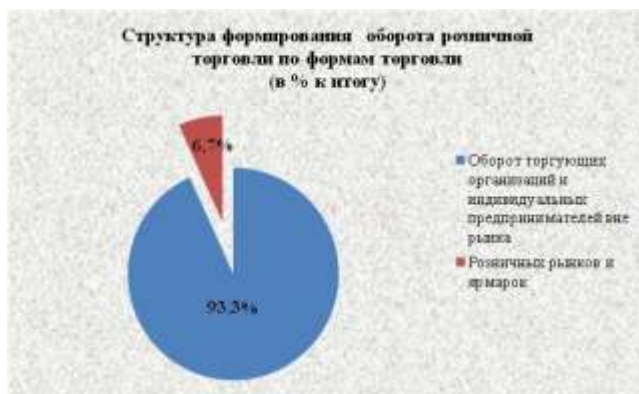
Потребительский рынок



Позитивные изменения в динамике потребительского спроса наблюдаются с мая текущего года. В настоящее время ситуация в сфере торговли Воронежской области оценивается как достаточно устойчивая. За 2017 объем оборота розничной торговли увеличился на 2,3% к уровню 2016 года, и составил 516 млрд. рублей (по РФ – на 1,2 процента).

В структуре оборота розничной торговли преобладали непродовольственные товары, их удельный вес составил 56,5 процента (на 0,2 п.п. ниже уровня 2016 года). В 2017 году по сравнению с уровнем предыдущего года оборот пищевыми продуктами увеличился на 3,5%, по

непродовольственным товарам – на 1,4 процента.



Сохраняется тенденция формирования оборота розничной торговли, в основном, за счет продажи товаров торговыми организациями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка), где их доля в структуре оборота розничной торговли составила 93,3 процента. Доля продажи товаров на рынках и ярмарках в обороте розничной торговли составила 6,8%, уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,7 процентных пункта.

Инфляция

Инфляция в 2017 году сложилась минимальной за весь период наблюдения. Среднегодовой индекс потребительских цен составил 103,4 процента.

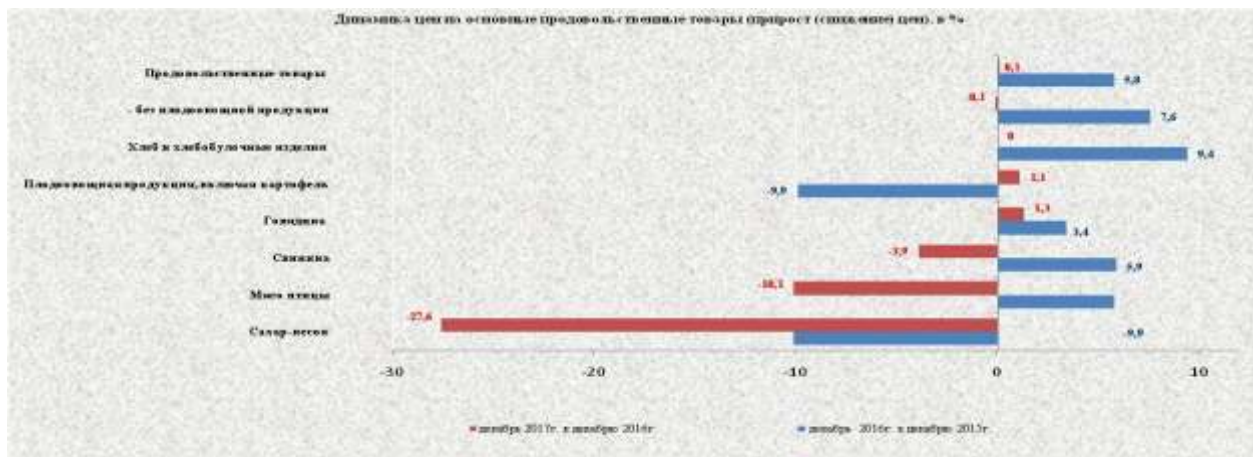
Динамика изменения цен на товары и услуги в области сложилась ниже общероссийских инфляционных тенденций. Индекс потребительских цен на товары и услуги в декабре 2017 года к декабрю предыдущего года составил 101,5% (по РФ – 102,5%), в т.ч. на продовольственные товары – 100,1% (по РФ – 101,1%), непродовольственные товары – 101,6% (по РФ – 102,8%), платные услуги – 104,1% (по РФ – 104,4%).



Основной вклад в замедление инфляции внесли продовольственные и непродовольственные товары. Индекс потребительских цен на продовольственные товары к декабрю 2016 года на 4 п.пункта

ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

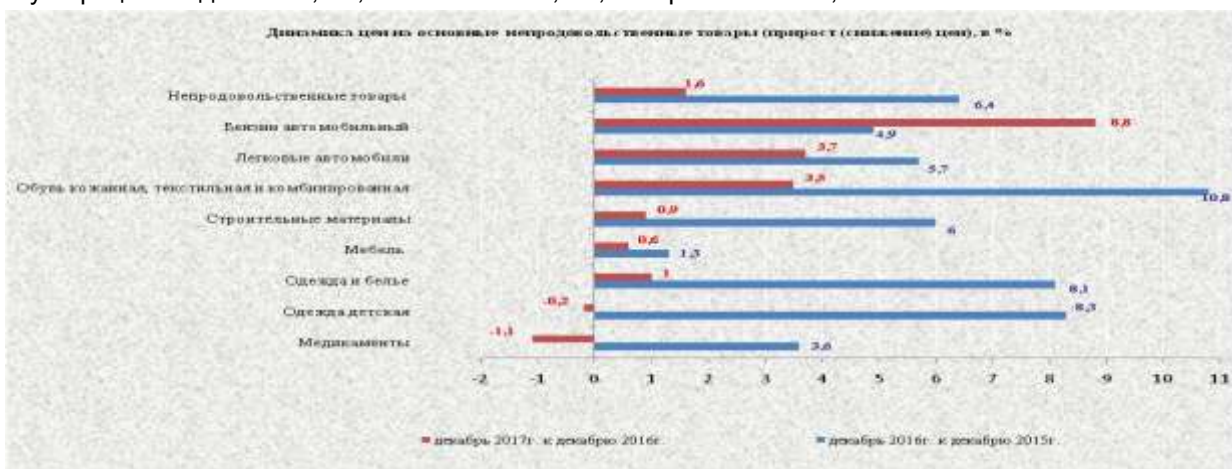
Значительное снижение цен в декабре текущего года к декабрю предыдущего наблюдалось на такие товары, как сахар - на 27,6%, крупа и бобовые - на 18,4%, яйца - на 15,1%, масло подсолнечное - на 11,7%, мясо птицы - 10,1%.



При низком потребительском спросе, а также высокой насыщенности рынков товаров рост цен **на непродовольственные товары** в декабре 2017 года к декабрю предыдущего года сохраняется невысоким – на уровне 1,6%, что на 4,8 п.пункта ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

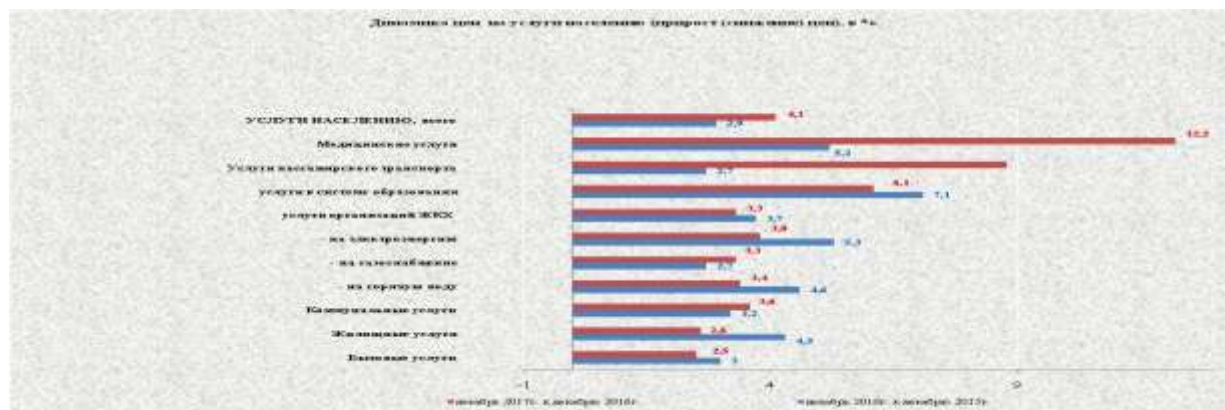
На некоторые товары длительного пользования наблюдалось снижение цен: средства связи – на 9%, компьютеры – на 6,9%, телерадиотовары - на 5,8%, другие бытовые приборы и электротовары – на 2,4%.

В группе медикаментов зафиксировано значительное снижение цен: на валидол (на 19,3%), сульфациетамид – на 11,3%, аллахол - на 5,7%, панкреатин - на 6,7%.



На **платные услуги** населению области в текущем году отмечено увеличение цен населению к декабрю предыдущего года на 4,1 процента.

Наибольшее увеличение цен отмечено в сфере услуг правового характера (на 20,6%), медицинские услуги и городского пассажирского транспорта (на 12,2%). Плата на услуги ЖКХ увеличилась на 3,3 %.



Финансовые результаты деятельности организаций

На 01.12.2017 г. **сальдированный финансовый результат** организаций составил +28 750,1 млн. руб., что на 24,1% ниже соответствующего уровня 2016 года.

Прибыль прибыльных предприятий составила 37 091,8 млн. рублей (77,1% к соответствующему уровню 2016 года). Удельный вес прибыльных предприятий в общем количестве крупных и средних предприятий составил 74,4%.

По состоянию на 01.12.2017 г. 175 предприятия получили убыток в сумме 8341,8 млн. руб. С отрицательным финансовым результатом сработали предприятия транспортировки и хранения (-43,8 млн. руб.), деятельность гостиниц и общественного питания (-125,1 млн. руб.), водоснабжение (-27,4 млн. руб.). Удельный вес убыточных организаций составил 25,6% от общего числа организаций.



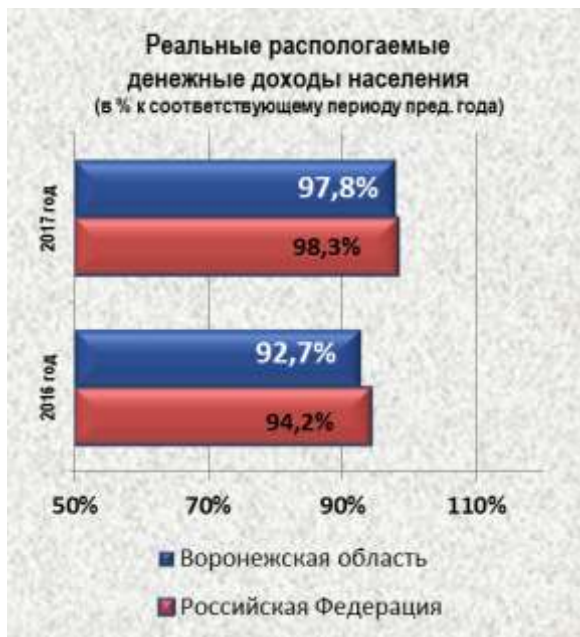
Основной проблемой предприятий области остается обеспеченность оборотными средствами. Недостаток оборотных средств предприятия восполняли за счет увеличения кредиторской задолженности.

Суммарная задолженность по обязательствам на 01.12.2017 г. составила 591,4 млрд. руб. (увеличилась к уровню начала года на 12,5%). Из общей суммы обязательств 53,6% занимает задолженность по кредитам и займам.

Дебиторская задолженность крупных и средних предприятий на 01.12.2017 года – 260,3 млрд. рублей, из которых 3,2 % просроченная задолженность (на 01.01.2017г. – 4,5%). В целом кредиторская задолженность предприятий (с учетом задолженности по кредитам и займам) превышает дебиторскую в 2,3 раза.

Доходы населения

Объем денежных доходов населения за 2017 год по предварительным данным составил 841,2 млрд. рублей (прирост на 1,6% к уровню 2016 года), денежные расходы – 819,2 млрд. рублей (снижение на 3,4%). Среднемесячные денежные доходы населения за 2017 года увеличились на 1,5% к уровню 2016 г. и составили 30,0 тыс. рублей.



Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), за 2017 год по сравнению с уровнем 2016 года снизились на 2,2% (по России – на 1,3%). Снижение темпов роста реальных денежных доходов населения обусловлено снижением доходов от предпринимательской деятельности, собственности. По данным ЦБ РФ по Воронежской области на 01.12.2017 г. на одного жителя области приходится 117 тыс. руб. на счетах по рублевым вкладам (прирост на 8,7% к соответствующему уровню 2016 года) и 15,3 тыс. руб. на валютных вкладах (снижение на 13,4 %). В целом по объему привлеченных средств физических лиц в банковский сектор экономики Воронежская область находится на 3 месте среди областей ЦФО (после г. Москвы и Московской области).

Среднемесячная начисленная заработная плата за январь-ноябрь 2017 года к соответствующему периоду 2016 года увеличилась на 7,1% (по РФ –

на 7,1%) и составила 27 766,3 рублей.

По данным Воронежстат на 01.01.2018 года просроченная задолженность по заработной плате в области составила 24,2 тыс.рублей. Вся задолженность сформирована одной организацией ООО «КХПКС»» (Комбинат хлебопродуктов Калачеевский, г.Калач).

На 1 января 2018 года в области зарегистрировано 10,4 тыс. безработных, уровень безработицы – 0,9%. С начала года число безработных уменьшилось на 12,5%, или на 1483 чел. Количество вакансий на региональном рынке труда уменьшилось с 29,0 тыс. в начале 2017 года до 23,5 тыс. на 01.01.2018 г. Коэффициент напряженности рынка труда не изменился с начала года и составил 0,5 чел. в расчете на одну вакансию.

[Основные тенденции социально-экономического развития Воронежской области по итогам января – февраля 2017 года.](#)

Показатели социально-экономического развития Воронежской области в январе-феврале 2018 года в сравнении с Российской Федерацией представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Показатели социально-экономического развития Воронежской области в январе-феврале 2018 года в сравнении с Российской Федерацией

№ пп	Наименование показателя	Единица измерения	Воронежская область		РФ
			отчет	в % к январю-февралю 2017 г.	в % к январю-февралю 2018 г.
1	Индекс промышленного производства	%	x	106,8	102,2
	в том числе по видам деятельности:				
	«добыча полезных ископаемых»	%	x	93,3	100,7
	«обрабатывающие производства»	%	x	107,0	103,3
2	«обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	%	x	108,1	99,7
	«водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	%	x	100,2	98,4
	Продукция сельского хозяйства (все категории хозяйств)	млн. руб.	16 168,9	119,4	102,5
3	Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство»	млн. руб.	10 598,3	116,7	100,0
4	Ввод жилья	тыс. кв. м	119,4	167,1	124,6
5	Оборот розничной торговли	млн. руб.	78 989,5	100,6	102,3
6	Объем платных услуг населению	млн. руб.	21 603,1	100,7	102,4
7	Индекс потребительских цен	%	x	101,4	102,2
	- к декабрю 2016 г.	%	100,5	x	100,5

№ пп	Наименование показателя	Единица измерения	Воронежская область		РФ
			отчет	в % к январю-февралю 2017 г.	в % к январю-февралю 2018 г.
	Начисленная средняя заработная плата одного работника: *				
	номинальная	руб.			
	реальная	%	27 971,3 х	112,1 110,6	108,5 106,2
8	Реальные располагаемые денежные доходы	%	х	94,5	102,5
9	Уровень зарегистрированной безработицы	%	0,9	х	х

* данные за январь 2018 года

Источник: 1. <http://econom.govrn.ru/its/monitoring-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya>

Анализ данных, представленных выше, показывает, что динамика объемов промышленного производства положительная. При этом отмечаются положительные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в росте оборотов розничной торговли и платных услуг населению. Так же отмечается рост ввода в эксплуатацию жилых домов. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется положительная экономическая ситуация, что оказывает положительное влияние на рынок недвижимости.

4. Анализ тенденций рынка.

При проведении настоящего анализа использовались данные информационно-аналитических обзоров следующих агентств:

- Knight Frank;
- GVA Sawye;
- Cushman&Wakefield Stiles&Riabokobylo;
- Prime City Properties;
- Colliers International;
- RWAY.

Также, при проведении настоящего анализа использовались данные организаций, занимающихся операциями с недвижимостью:

- www.cian.ru;
- www.rent.ru;
- www.renlist.ru;
- www.irr.ru;
- www.realty.yandex.ru;
- www.avito.ru;
- <http://www.domofond.ru>;
- www.realty.dmir.ru

и другие аналогичные источники.

В результате проведенного Оценщиком анализа не обнаружена информация, описывающая тенденции изменения цен на жилую недвижимость в г. Нововоронеж Воронежской области в 2018 году, а также за предшествующий ретроспективный период.

Кроме того, при проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка производился на основе данных о реальных сделках, представленных на Портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в разделе «Мониторинг сделок и объектов» (источник <https://portal.rosreestr.ru>).

В качестве анализируемого рассматривался период с 01.01.2018 г. по 14.05.2018 г. В качестве района выбора анализируемых объектов рассматривался г. Нововоронеж.

На представленном выше интернет-ресурсе отсутствуют данные по реальным сделкам в г. Нововоронеж.

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

Тенденции на рынке недвижимости региона, в целом, могут соответствовать общим тенденциям в экономике. В перспективе отрицательные тенденции рынка жилой недвижимости региона могут усилиться под давлением санкционного ограничения доступа российских банков к дешёвым

кредитным ресурсам и инфляционного давления на расходы домохозяйств, вызванного девальвацией национальной валюты.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты недвижимости непосредственно связаны с рынком недвижимости. При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера оцениваемых объектов недвижимости. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; 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 оцениваемые объекты недвижимости представлено в табл. 11.

Таблица 11.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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. 11 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами недвижимости. 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. 12.

Таблица 12.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя	
Вид использования и (или) зонирование	квартиры	
Адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б.	
Характеристики местоположения	Типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3
	Типовая зона в пределах города	ТЗ № 3
	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось

Наименование показателя	Значение показателя
Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Физические характеристики	
Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье эконом-класса
Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит
этаж расположения объекта недвижимости	не локализовалось
количество комнат объекта недвижимости	1, 2, 3 комнатные квартиры
общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта (отделка отсутствует)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 12 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт:

- http://www.жкпервомайский.рф/?page_id=37

На указанном выше ресурсе актуальны:

- 11 ofert для 1-но комнатных квартир, которые могут рассматриваться как объекты анализа;
- 9 ofert для 2-х комнатных квартир, которые могут рассматриваться как объекты анализа;
- 9 ofert для 3-х комнатных квартир, 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, предлагаемые к продаже, имущественные права на которые являются правом собственности.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 13 – табл. 20.

Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 13.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа с 1 по 11	Однокомнатные квартиры квартира
Все объекты анализа с 1 по 9	Двухкомнатные квартиры квартира
Все объекты анализа с 1 по 9	Трёхкомнатные квартиры квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 14.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Строительный адрес объекта
Все объекты анализа с 1 по 11	Однокомнатные квартиры Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76
Все объекты анализа с 1 по 9	Двухкомнатные квартиры Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76

Объект анализа	Строительный адрес объекта
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 9	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 11	3	3	32 635	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 9	3	3	32 635	н/д
Трёхкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 9	3	3	32 635	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/ монолит	2/10 (промежуточный)	1	52,40	57,20	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/ монолит	3/10 (промежуточный)	1	46,60	50,70	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/ монолит	5/12 (промежуточный)	1	52,30	56,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/ монолит	6/12 (промежуточный)	1	52,20	57,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/ монолит	7/12 (промежуточный)	1	51,70	56,50	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/ монолит	8/12 (промежуточный)	1	52,10	56,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/ монолит	9/12 (промежуточный)	1	52,10	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/ монолит	11/14 (промежуточный)	1	51,70	56,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/ монолит	4/14 (промежуточный)	1	52,10	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/ монолит	8/14 (промежуточный)	1	45,50	49,50	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/ монолит	9/14 (промежуточный)	1	52,60	57,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Двухкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное	хорошее	блоки/ монолит	2/12 (промежуточное)	2	69,30	72,80	требуется ремонт	без отделки

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
	еже жильё эконом-класса массовое современное			чный)				(отделка отсутствует)	
Объект анализа 2	еже жильё эконом-класса массовое современное	хорошее	блоки/ монолит	3/12 (промежуточный)	2	73,20	81,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	еже жильё эконом-класса массовое современное	хорошее	блоки/ монолит	6/12 (промежуточный)	2	68,80	72,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	еже жильё эконом-класса массовое современное	хорошее	блоки/ монолит	7/12 (промежуточный)	2	68,60	72,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	еже жильё эконом-класса массовое современное	хорошее	блоки/ монолит	8/12 (промежуточный)	2	69,30	73,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	еже жильё эконом-класса массовое современное	хорошее	блоки/ монолит	9/12 (промежуточный)	2	69,10	72,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	еже жильё эконом-класса массовое современное	хорошее	блоки/ монолит	11/12 (промежуточный)	2	72,90	81,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	еже жильё эконом-класса массовое современное	хорошее	блоки/ монолит	12/14 (промежуточный)	2	69,20	72,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	еже жильё эконом-класса массовое современное	хорошее	блоки/ монолит	13/14 (промежуточный)	2	73,20	81,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Трёхкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное	хорошее	блоки/ монолит	2/10 (промежуточный)	3	95,50	104,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное	хорошее	блоки/ монолит	3/10 (промежуточный)	3	96,10	104,70	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное	хорошее	блоки/ монолит	4/10 (промежуточный)	3	96,10	104,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное	хорошее	блоки/ монолит	5/12 (промежуточный)	3	96,00	104,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное	хорошее	блоки/ монолит	6/12 (промежуточный)	3	95,60	104,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное	хорошее	блоки/ монолит	7/12 (промежуточный)	3	96,20	104,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное	хорошее	блоки/ монолит	8/12 (промежуточный)	3	95,30	103,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное	хорошее	блоки/ монолит	9/14 (промежуточный)	3	95,70	104,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное	хорошее	блоки/ монолит	10/14 (промежуточный)	3	96,00	104,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

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 11	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 9	н/д	н/д	н/д	н/д
Трёхкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 9	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

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 11	отсутствует
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 9	отсутствует
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 9	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

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 11	отсутствует	типовые
Двухкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 9	отсутствует	типовые
Трёхкомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 9	отсутствует	типовые

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена (по площади с учетом лоджий и балконов), руб./кв.м
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	1 834 000	32 063
Объект анализа 2	1 631 000	32 170
Объект анализа 3	1 830 500	32 170
Объект анализа 4	1 827 000	32 053
Объект анализа 5	1 809 500	32 027
Объект анализа 6	1 823 500	32 047
Объект анализа 7	1 823 500	32 104
Объект анализа 8	1 809 500	32 083
Объект анализа 9	1 823 500	32 104
Объект анализа 10	1 592 500	32 172
Объект анализа 11	1 841 000	32 129
	мин	32 027
	макс	32 172
	среднее	32 102
	медиана	32 104
	стандартное отклонение	55
Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	2 286 900	31 413
Объект анализа 2	2 415 600	29 785
Объект анализа 3	2 270 400	31 402
Объект анализа 4	2 263 800	31 398

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена (по площади с учетом лоджий и балконов), руб./кв.м
Объект анализа 5	2 286 900	31 327
Объект анализа 6	2 280 300	31 323
Объект анализа 7	2 405 700	29 700
Объект анализа 8	2 283 600	31 325
Объект анализа 9	2 415 600	29 785
	мин	29 700
	макс	31 413
	среднее	30 829
	медиана	31 325
	стандартное отклонение	805
Трёхкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	2 865 000	27 522
Объект анализа 2	2 883 000	27 536
Объект анализа 3	2 883 000	27 510
Объект анализа 4	2 880 000	27 533
Объект анализа 5	2 868 000	27 498
Объект анализа 6	2 886 000	27 538
Объект анализа 7	2 859 000	27 517
Объект анализа 8	2 871 000	27 500
Объект анализа 9	2 880 000	27 533
	мин	27 498
	макс	27 538
	среднее	27 521
	медиана	27 522
	стандартное отклонение	15

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

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 20 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале:

- от 32 027 руб./кв. м до 32 172 руб./кв. м – для однокомнатных квартир;
- от 29 700 руб./кв. м до 31 413 руб./кв. м – для двухкомнатных квартир;
- от 27 498 руб./кв. м до 27 538 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 объект недвижимости.

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;

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

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

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

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

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

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «ниже средней». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 21).

Таблица 21.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

В соответствии с положениями п. 13 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Применительно к рассмотрению элементов сравнения (ценообразующих факторов) справедливо утверждать, что в качестве достаточного объема рыночной информации следует рассматривать не менее 10 ofert идентичных по всем элементам сравнения, кроме одного рассматриваемого. Такой объем информации позволяет сформировать факторную модель и корректно сравнить экспертные и

рыночные данные. Общее описание подходов к построению факторной модели и общие требования к необходимому числу наблюдаемых оферт представлены ниже.

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

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

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

Отбор главных факторов. Целью этого этапа является совершенствование регрессионной модели в направлении уменьшения или увеличения числа факторов. С одной стороны большое число факторов делает модель громоздкой, неудобной для применения, затрудняет исследование влияния

отдельных факторов. С другой стороны, - слишком малое число факторов может привести к ошибкам (к недопустимому "загрублению") результатов моделирования. В этой связи очевидна необходимость включения в окончательный вариант регрессионной модели лишь рационального набора факторов.

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

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.](#)

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

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

представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 23.

Таблица 23.

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

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

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

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

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

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

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

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

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений) на стоимость объектов недвижимости. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Значения величины поправки на уторгование 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 уторгование для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 24.

Таблица 25.

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 уторгование для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Значения величины поправки на уторгование для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости

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

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

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости

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

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

Нижний Новгород, 2016 год.

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

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

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Мин.	Макс.	Среднее
Москва	8,0%	9,0%	8,5%
Крупные города			8,6%
Средние города			10,3%
Небольшие города			10,5%
Московская область	9,0%	12,0%	10,5%

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

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

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

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

Таблица 32.

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

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,84	0,83	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,79	0,77	0,80
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,68	0,66	0,70
4. Жилье повышенной комфортности.				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,91	0,89	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,80	0,79	0,82
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,70	0,67	0,72

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

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- общая площадь объекта недвижимости;
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 36, 37.

Таблица 36.

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

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

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

Таблица 37.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

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

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены:

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 41.

Таблица 41.

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

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

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка. Данные о динамике рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что в результате проведенного Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденцию изменения цен на жилую недвижимость в г. Нововоронеж в 2017 году, а также за предшествующий ретроспективный период.

2. Спрос и предложение. Данные спроса и предложения, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что в результате проведенного Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденцию изменения цен на загородную недвижимость в Калужской области на дату оценки, а также за предшествующий ретроспективный период.

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 зависимость, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка загородной недвижимости в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 4 месяцев.

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

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

Объекты недвижимости представляют собой квартиры. Планировочные решения предполагают использование объектов недвижимости, 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 оцениваемые объекты недвижимости 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.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости следует рассматривать использование этих объектов в качестве объектов жилой недвижимости (квартир).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

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

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

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

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

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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

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

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

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

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

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

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

арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Доходный подход.

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

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

В 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 оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 43.

Таблица 43.

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	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
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	

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

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. 44.

Таблица 44.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки, %
<i>Для однокомнатных квартир</i>				
Объект-аналог 1	Объект анализа 9	32 104	32 104	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 7	32 104	32 104	0,00
Объект-аналог 3	Объект анализа 8	32 083	32 104	0,07
Объект-аналог 4	Объект анализа 11	32 129	32 104	0,08
Объект-аналог 5	Объект анализа 1	32 063	32 104	0,13
<i>Для двухкомнатных квартир</i>				
Объект-аналог 1	Объект анализа 8	31 325	31 325	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 5	31 327	31 325	0,01
Объект-аналог 3	Объект анализа 6	31 323	31 325	0,01
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	31 398	31 325	0,23
Объект-аналог 5	Объект анализа 3	31 402	31 325	0,25
<i>Для трёхкомнатных квартир</i>				
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	27 522	27 522	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 7	27 517	27 522	0,02
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	27 510	27 522	0,04
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	27 533	27 522	0,04
Объект-аналог 5	Объект анализа 9	27 533	27 522	0,04

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

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

S - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения.

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

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

- типовая зона в пределах города;
 - численность населенного пункта, тыс. чел.;
 - средняя заработная плата в населённом пункте, руб./мес.
8. Физические характеристики:
- класс качества дома;
 - физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости;
 - материал стен дома, в котором находится объект недвижимости;
 - этаж расположения;
 - количество комнат;
 - общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
 - общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
 - физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте);
 - тип отделки объекта недвижимости.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.
12. Наличие огороженной придомовой территории.
13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.
14. Видовые характеристики.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов представлено в табл. 45.

Таблица 45.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости 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 – квартиры с номером 121 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,8	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,7	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 124 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,2	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 125 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,3	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,9	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	необходимость и порядка расчета поправки на площадь Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 130 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,7	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,4	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 134 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,8	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 135 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	96	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,6	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 139 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,4	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,2	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 140 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,9	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,7	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 142 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	69,7	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	73,1	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 144 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,5	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,2	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 145 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась

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) Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	96	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,6	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 146 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,6	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,4	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 147 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится 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	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	69,8	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	73,3	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 149 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,7	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,4	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 150 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,7	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,3	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 151 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась

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	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,3	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,3	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 152 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	69,4	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	73,2	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 154 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,7	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,4	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 155 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,5	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,1	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 156 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,6	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,7	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 159 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,8	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,5	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	расчета поправки на площадь Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 160 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	96,1	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,7	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 161 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,8	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,7	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 162 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	69,4	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчёта поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	73,2	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчёта поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 163 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,1	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,1	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 164 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,4	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,1	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 165 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	96,1	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,8	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,7	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,4	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась

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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,2	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	69,3	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	73	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с 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 ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится 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	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,4	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,3	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	96,1	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,7	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	51,7	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,5	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась

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	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,6	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,6	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 81 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,8	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,5	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 86 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	96	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,6	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 87 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась

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	51,7	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,4	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 90 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,4	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,3	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 91 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,9	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,6	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	расчета поправки на площадь Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 92 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,1	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,8	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 95 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,2	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,1	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 96 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,5	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,2	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 97 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,6	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,3	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 100 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	72,9	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 101 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	96,1	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,7	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 102 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,7	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 104 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась

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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	69,2	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,9	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 105 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,2	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,1	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 106 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится 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	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	96	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,6	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 107 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,2	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,9	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 108 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,2	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,3	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 109 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась

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	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	68,9	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,6	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 111 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,6	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,3	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 112 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,2	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 113 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,2	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,3	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 114 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	69,4	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,9	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 115 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,3	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,1	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	расчета поправки на площадь Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 116 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	96,2	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,8	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 117 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,8	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 118 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,5	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчёта поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учётом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,5	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчёта поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 119 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	69,1	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,9	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 120 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	массовое современное жилье эконо-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,1	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась

Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 5 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,3	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,9	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	69,3	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,8	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась

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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,1	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,9	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,8	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,4	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с 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
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится 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	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	68,8	69,2	69,3	69,1	68,6	68,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,3	72,9	73	72,8	72,1	72,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,6	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,1	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,1	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась

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	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,1	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,8	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с 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 ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,4	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,2	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,5	95,5	95,3	96,1	96	96	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,2	104,1	103,9	104,8	104,6	104,6	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,6	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,7	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с 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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	14.05.2018 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличный нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,3	52,1	52,1	51,7	52,6	52,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,9	56,8	56,8	56,4	57,3	57,2	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	расчета поправки на площадь Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	Отличный нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 45 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- этаж расположения (физическая характеристика);
- общая площадь без учета балконов и лоджий (физическая характеристика).

Описание проведенных корректировок (поправок).

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе данных представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости

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

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

В настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторгование, принято равным (минус) 5,2% (среднее значение диапазона при продаже жилой недвижимости в сегменте «массовое современное жилье»..

Поправка на физические характеристики (в части общей площади).

При проведении настоящей оценки величина поправки на физические характеристики в части общей площади определена на основе исследований, представленных в издании «Справочнике оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.

Данные об изменении цен в зависимости от общей площади квартиры представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

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

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

Анализ площадей объектов-аналогов и объектов оценки показал, что для соответствующие объекты-аналоги и объекты оценки, относятся к идентичным группам площадей, что свидетельствует о том, что введение поправки на площадь для объектов-аналогов не требуется.

Таким образом, поправка на площадь не вводилась (принималась равной 0 (нулю)).

Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).

При проведении настоящей оценки учитывался факт нахождения оцениваемых квартир и объектов-аналогов на разных этажах.

Величина поправки на этаж расположения квартиры определена на основе данных об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представленных в табл. 48.

Таблица 48.

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

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

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

Все объекты-аналоги расположены на промежуточных этажах, в то время как оцениваемые квартиры расположены как на промежуточных, так и на последних этажах.

Таким образом, поправка на этаж расположения для оцениваемых квартир, расположенных на последнем этаже принята равной среднему значению интервала (минус) 6%.

Данная поправка вводилась при расчете стоимости жилых помещений (квартир) №№ 161-165, 116-120.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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 - квартиры с номером 121					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 124					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 125					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 130					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 134					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 135					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 139					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 140					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 142					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 144					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 145					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 146					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 147					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 149					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 150					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 151					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 152					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 154					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 155					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 156					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 159					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 160					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 161					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	27 914	27 916	27 912	27 979	27 983
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 162					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	27 914	27 916	27 912	27 979	27 983
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 163					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
предложения), %					
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	28 609	28 609	28 590	28 631	28 572
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 164					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	28 609	28 609	28 590	28 631	28 572
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 165					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	24 526	24 521	24 514	24 535	24 535
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 66					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 67					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 69					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 70					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 71					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 72					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 75					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 81					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 86					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 87					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 90					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 91					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 92					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 95					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 96					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 97					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 100					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 101					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 102					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 104					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 105					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 106					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 107					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 108					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 109					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 111					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 112					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 113					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 114					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 115					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 116					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	24 526	24 521	24 514	24 535	24 535
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 117					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	28 609	28 609	28 590	28 631	28 572
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 118					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	28 609	28 609	28 590	28 631	28 572
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 119					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	27 914	27 916	27 912	27 979	27 983
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 120					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	27 914	27 916	27 912	27 979	27 983
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 5					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 7					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 9					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 10					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 37					
Площадь, кв. м	72,90	73,00	72,80	72,10	72,30
Цена, руб.	2 283 600	2 286 900	2 280 300	2 263 800	2 270 400
Удельная цена, руб./кв.м.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 39					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 43					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 44					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 48					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 49					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 50					
Площадь, кв. м	104,10	103,90	104,80	104,60	104,60
Цена, руб.	2 865 000	2 859 000	2 883 000	2 880 000	2 880 000
Удельная цена, руб./кв.м.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 53					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 54					
Площадь, кв. м	56,80	56,80	56,40	57,30	57,20
Цена, руб.	1 823 500	1 823 500	1 809 500	1 841 000	1 834 000
Удельная цена, руб./кв.м.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396

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 оцениваемых объектов полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемых объектов недвижимости путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемых объектов недвижимости

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 121					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 629	1 629	1 629	1 633	1 633
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 153				
Веса, %	20,0049	20,0049	20,0049	19,9926	19,9926
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 124					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 125					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 431	1 431	1 431	1 432	1 432
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 157				
Веса, %	20,0014	20,0014	20,0014	19,9979	19,9979
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 130					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 431	1 431	1 431	1 432	1 432
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 157				
Веса, %	20,0014	20,0014	20,0014	19,9979	19,9979
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 134					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 135					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 431	1 431	1 431	1 432	1 432
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 157				
Веса, %	20,0014	20,0014	20,0014	19,9979	19,9979
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 139					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 140					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 431	1 431	1 431	1 432	1 432
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 157				
Веса, %	20,0014	20,0014	20,0014	19,9979	19,9979
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 142					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 629	1 629	1 629	1 633	1 633
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 153				
Веса, %	20,0049	20,0049	20,0049	19,9926	19,9926
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 144					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 145					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 431	1 431	1 431	1 432	1 432
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 157				
Веса, %	20,0014	20,0014	20,0014	19,9979	19,9979
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 146					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 629	1 629	1 629	1 633	1 633
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 153				
Веса, %	20,0049	20,0049	20,0049	19,9926	19,9926
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 147					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 629	1 629	1 629	1 633	1 633
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 153				
Веса, %	20,0049	20,0049	20,0049	19,9926	19,9926
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 149					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 150					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 431	1 431	1 431	1 432	1 432
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 157				
Веса, %	20,0014	20,0014	20,0014	19,9979	19,9979
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 151					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 629	1 629	1 629	1 633	1 633
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 153				
Веса, %	20,0049	20,0049	20,0049	19,9926	19,9926
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 152					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 629	1 629	1 629	1 633	1 633
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 153				
Веса, %	20,0049	20,0049	20,0049	19,9926	19,9926
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 154					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 155					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 431	1 431	1 431	1 432	1 432
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 157				
Веса, %	20,0014	20,0014	20,0014	19,9979	19,9979
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 156					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 629	1 629	1 629	1 633	1 633
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 153				
Веса, %	20,0049	20,0049	20,0049	19,9926	19,9926
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 159					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 160					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 431	1 431	1 431	1 432	1 432
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 157				
Веса, %	20,0014	20,0014	20,0014	19,9979	19,9979
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 161					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	27 914	27 916	27 912	27 979	27 983
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 411	3 411	3 411	3 419	3 419
Суммарное отклонение, руб./кв. м	17 071				
Веса, %	20,0047	20,0047	20,0047	19,9930	19,9930
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	27 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 162					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	27 914	27 916	27 912	27 979	27 983
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 411	3 411	3 411	3 419	3 419
Суммарное отклонение, руб./кв. м	17 071				
Веса, %	20,0047	20,0047	20,0047	19,9930	19,9930
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	27 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 163					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	28 609	28 609	28 590	28 631	28 572
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 495	3 495	3 493	3 498	3 491
Суммарное отклонение, руб./кв. м	17 472				
Веса, %	19,9991	19,9991	20,0020	19,9948	20,0049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	28 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 164					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	28 609	28 609	28 590	28 631	28 572
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 495	3 495	3 493	3 498	3 491
Суммарное отклонение, руб./кв. м	17 472				
Веса, %	19,9991	19,9991	20,0020	19,9948	20,0049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	28 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 165					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	24 526	24 521	24 514	24 535	24 535
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 996	2 996	2 996	2 998	2 998
Суммарное отклонение, руб./кв. м	14 984				
Веса, %	20,0013	20,0013	20,0013	19,9980	19,9980
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	24 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 66					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 431	1 431	1 431	1 432	1 432
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 157				
Веса, %	20,0014	20,0014	20,0014	19,9979	19,9979
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 67					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 69					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 629	1 629	1 629	1 633	1 633
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 153				
Веса, %	20,0049	20,0049	20,0049	19,9926	19,9926
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 70					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 629	1 629	1 629	1 633	1 633
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 153				
Веса, %	20,0049	20,0049	20,0049	19,9926	19,9926
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 71					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 431	1 431	1 431	1 432	1 432
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 157				
Веса, %	20,0014	20,0014	20,0014	19,9979	19,9979
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 72					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 75					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 629	1 629	1 629	1 633	1 633
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 153				
Веса, %	20,0049	20,0049	20,0049	19,9926	19,9926
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 81					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 431	1 431	1 431	1 432	1 432
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 157				
Веса, %	20,0014	20,0014	20,0014	19,9979	19,9979
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 86					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 431	1 431	1 431	1 432	1 432
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 157				
Веса, %	20,0014	20,0014	20,0014	19,9979	19,9979
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 87					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 90					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 629	1 629	1 629	1 633	1 633
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 153				
Веса, %	20,0049	20,0049	20,0049	19,9926	19,9926
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 91					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 431	1 431	1 431	1 432	1 432
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 157				
Веса, %	20,0014	20,0014	20,0014	19,9979	19,9979
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 92					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 95					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 629	1 629	1 629	1 633	1 633
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 153				
Веса, %	20,0049	20,0049	20,0049	19,9926	19,9926
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 700				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 96					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 431	1 431	1 431	1 432	1 432
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 157				
Веса, %	20,0014	20,0014	20,0014	19,9979	19,9979
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 97					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 100					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 629	1 629	1 629	1 633	1 633
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 153				
Веса, %	20,0049	20,0049	20,0049	19,9926	19,9926
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 101					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 431	1 431	1 431	1 432	1 432
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 157				
Веса, %	20,0014	20,0014	20,0014	19,9979	19,9979
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 102					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 104					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 629	1 629	1 629	1 633	1 633
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 153				
Веса, %	20,0049	20,0049	20,0049	19,9926	19,9926
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 105					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 629	1 629	1 629	1 633	1 633
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 153				
Веса, %	20,0049	20,0049	20,0049	19,9926	19,9926
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 700				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
округлений руб./кв. м					
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 106					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 431	1 431	1 431	1 432	1 432
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 157				
Веса, %	20,0014	20,0014	20,0014	19,9979	19,9979
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 107					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 108					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 109					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 629	1 629	1 629	1 633	1 633
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 153				
Веса, %	20,0049	20,0049	20,0049	19,9926	19,9926
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 111					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 431	1 431	1 431	1 432	1 432
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 157				
Веса, %	20,0014	20,0014	20,0014	19,9979	19,9979
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 112					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 113					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054

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	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 114					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 629	1 629	1 629	1 633	1 633
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 153				
Веса, %	20,0049	20,0049	20,0049	19,9926	19,9926
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 115					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 629	1 629	1 629	1 633	1 633
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 153				
Веса, %	20,0049	20,0049	20,0049	19,9926	19,9926
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 116					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	24 526	24 521	24 514	24 535	24 535
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 996	2 996	2 996	2 998	2 998
Суммарное отклонение, руб./кв. м	14 984				
Веса, %	20,0013	20,0013	20,0013	19,9980	19,9980
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	24 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 117					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	28 609	28 609	28 590	28 631	28 572
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 495	3 495	3 493	3 498	3 491
Суммарное отклонение, руб./кв. м	17 472				
Веса, %	19,9991	19,9991	20,0020	19,9948	20,0049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	28 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 118					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	28 609	28 609	28 590	28 631	28 572
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 495	3 495	3 493	3 498	3 491
Суммарное отклонение, руб./кв. м	17 472				
Веса, %	19,9991	19,9991	20,0020	19,9948	20,0049
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	28 600				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 119					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	27 914	27 916	27 912	27 979	27 983
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 411	3 411	3 411	3 419	3 419
Суммарное отклонение, руб./кв. м	17 071				
Веса, %	20,0047	20,0047	20,0047	19,9930	19,9930
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	27 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 120					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	27 914	27 916	27 912	27 979	27 983
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 411	3 411	3 411	3 419	3 419
Суммарное отклонение, руб./кв. м	17 071				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	20,0047	20,0047	20,0047	19,9930	19,9930
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	27 900				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 5					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 431	1 431	1 431	1 432	1 432
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 157				
Веса, %	20,0014	20,0014	20,0014	19,9979	19,9979
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 7					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 629	1 629	1 629	1 633	1 633
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 153				
Веса, %	20,0049	20,0049	20,0049	19,9926	19,9926
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 9					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 10					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 431	1 431	1 431	1 432	1 432
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 157				
Веса, %	20,0014	20,0014	20,0014	19,9979	19,9979
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 37					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 325	31 327	31 323	31 398	31 402
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 696	29 698	29 694	29 765	29 769
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 629	1 629	1 629	1 633	1 633
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 153				
Веса, %	20,0049	20,0049	20,0049	19,9926	19,9926
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 700				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 39					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 43					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 44					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 48					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 49					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 50					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	27 522	27 517	27 510	27 533	27 533
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 091	26 086	26 079	26 101	26 101
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 431	1 431	1 431	1 432	1 432
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 157				
Веса, %	20,0014	20,0014	20,0014	19,9979	19,9979
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 100				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 53					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 54					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	32 104	32 104	32 083	32 129	32 063
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 435	30 435	30 415	30 458	30 396
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 669	1 669	1 668	1 671	1 667
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 344				
Веса, %	19,9994	19,9994	20,0024	19,9934	20,0054
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 51.

Таблица 51.

**Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости,
полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода**

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Стоимость, руб.
1	1	121	2	2	73,80	38,10	7,90	81,70	29 700	2 426 490
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00	30 400	1 732 800
3	1	125	2	3	95,30	52,20	8,60	103,90	26 100	2 711 790
4	1	130	3	3	95,70	52,40	8,70	104,40	26 100	2 724 840
5	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80	30 400	1 726 720
6	1	135	4	3	96,00	52,30	8,60	104,60	26 100	2 730 060
7	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20	30 400	1 738 880
8	1	140	5	3	95,90	52,80	8,80	104,70	26 100	2 732 670
9	1	142	6	2	69,70	31,90	3,40	73,10	29 700	2 171 070
10	1	144	6	1	52,50	24,00	4,70	57,20	30 400	1 738 880
11	1	145	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60	26 100	2 730 060
12	1	146	7	2	73,60	37,90	7,80	81,40	29 700	2 417 580
13	1	147	7	2	69,80	31,90	3,50	73,30	29 700	2 177 010
14	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40	30 400	1 744 960
15	1	150	7	3	95,70	52,60	8,60	104,30	26 100	2 722 230
16	1	151	8	2	73,30	38,00	8,00	81,30	29 700	2 414 610
17	1	152	8	2	69,40	31,70	3,80	73,20	29 700	2 174 040
18	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40	30 400	1 744 960
19	1	155	8	3	95,50	52,50	8,60	104,10	26 100	2 717 010
20	1	156	9	2	73,60	38,00	8,10	81,70	29 700	2 426 490
21	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50	30 400	1 748 000
22	1	160	9	3	96,10	52,70	8,60	104,70	26 100	2 732 670
23	1	161	10	2	73,80	38,30	7,90	81,70	27 900	2 279 430
24	1	162	10	2	69,40	31,60	3,80	73,20	27 900	2 042 280
25	1	163	10	1	46,10	18,90	4,00	50,10	28 600	1 432 860
26	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10	28 600	1 633 060
27	1	165	10	3	96,10	52,70	8,70	104,80	24 500	2 567 600
28	2	66	2	3	95,70	52,50	8,70	104,40	26 100	2 724 840
29	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00	30 400	1 732 800
30	2	69	2	2	69,30	31,30	3,70	73,00	29 700	2 168 100
31	2	70	2	2	73,40	38,00	7,90	81,30	29 700	2 414 610

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Стоимость, руб.
32	2	71	3	3	96,10	52,60	8,60	104,70	26 100	2 732 670
33	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50	30 400	1 717 600
34	2	75	3	2	73,60	38,30	8,00	81,60	29 700	2 423 520
35	2	81	5	3	95,80	52,60	8,70	104,50	26 100	2 727 450
36	2	86	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60	26 100	2 730 060
37	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40	30 400	1 714 560
38	2	90	6	2	73,40	38,00	7,90	81,30	29 700	2 414 610
39	2	91	7	3	95,90	52,80	8,70	104,60	26 100	2 730 060
40	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80	30 400	1 726 720
41	2	95	7	2	73,20	38,00	7,90	81,10	29 700	2 408 670
42	2	96	8	3	95,50	52,70	8,70	104,20	26 100	2 719 620
43	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30	30 400	1 741 920
44	2	100	8	2	72,90	37,70	8,10	81,00	29 700	2 405 700
45	2	101	9	3	96,10	52,50	8,60	104,70	26 100	2 732 670
46	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70	30 400	1 723 680
47	2	104	9	2	69,20	31,90	3,70	72,90	29 700	2 165 130
48	2	105	9	2	73,20	38,00	7,90	81,10	29 700	2 408 670
49	2	106	10	3	96,00	52,80	8,60	104,60	26 100	2 730 060
50	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90	30 400	1 729 760
51	2	108	10	1	46,20	18,80	4,10	50,30	30 400	1 529 120
52	2	109	10	2	68,90	31,30	3,70	72,60	29 700	2 156 220
53	2	111	11	3	95,60	52,20	8,70	104,30	26 100	2 722 230
54	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00	30 400	1 732 800
55	2	113	11	1	46,20	18,90	4,10	50,30	30 400	1 529 120
56	2	114	11	2	69,40	31,40	3,50	72,90	29 700	2 165 130
57	2	115	11	2	73,30	38,10	7,80	81,10	29 700	2 408 670
58	2	116	12	3	96,20	52,50	8,60	104,80	24 500	2 567 600
59	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80	28 600	1 624 480
60	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50	28 600	1 444 300
61	2	119	12	2	69,10	32,00	3,80	72,90	27 900	2 033 910
62	2	120	12	2	73,10	38,00	7,90	81,00	27 900	2 259 900
63	3	5	2	3	95,30	52,30	8,60	103,90	26 100	2 711 790
64	3	7	3	2	69,30	31,10	3,50	72,80	29 700	2 162 160
65	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90	30 400	1 729 760
66	3	10	3	3	95,80	52,80	8,60	104,40	26 100	2 724 840
67	3	37	9	2	68,80	31,70	3,50	72,30	29 700	2 147 310
68	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60	30 400	1 720 640
69	3	43	10	1	46,10	18,60	4,00	50,10	30 400	1 523 040
70	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80	30 400	1 726 720
71	3	48	11	1	46,00	18,70	4,00	50,00	30 400	1 520 000
72	3	49	11	1	52,40	24,10	4,80	57,20	30 400	1 738 880
73	3	50	11	3	95,50	52,30	8,70	104,20	26 100	2 719 620
74	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70	30 400	1 541 280

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Стоимость, руб.
75	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90	30 400	1 729 760
Итого:										162 731 810

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 жилых помещений (квартир) в количестве 75 единиц общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 5 762,9 (пять тысяч семьсот шестьдесят две целых и девять десятых) кв.м., расположенных в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Стоимость, руб.
1	1	121	2	2	73,80	38,10	7,90	81,70	2 426 490
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00	1 732 800
3	1	125	2	3	95,30	52,20	8,60	103,90	2 711 790
4	1	130	3	3	95,70	52,40	8,70	104,40	2 724 840
5	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80	1 726 720
6	1	135	4	3	96,00	52,30	8,60	104,60	2 730 060
7	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20	1 738 880
8	1	140	5	3	95,90	52,80	8,80	104,70	2 732 670
9	1	142	6	2	69,70	31,90	3,40	73,10	2 171 070
10	1	144	6	1	52,50	24,00	4,70	57,20	1 738 880
11	1	145	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60	2 730 060
12	1	146	7	2	73,60	37,90	7,80	81,40	2 417 580
13	1	147	7	2	69,80	31,90	3,50	73,30	2 177 010
14	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40	1 744 960
15	1	150	7	3	95,70	52,60	8,60	104,30	2 722 230
16	1	151	8	2	73,30	38,00	8,00	81,30	2 414 610
17	1	152	8	2	69,40	31,70	3,80	73,20	2 174 040
18	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40	1 744 960
19	1	155	8	3	95,50	52,50	8,60	104,10	2 717 010
20	1	156	9	2	73,60	38,00	8,10	81,70	2 426 490

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Стоимость, руб.
21	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50	1 748 000
22	1	160	9	3	96,10	52,70	8,60	104,70	2 732 670
23	1	161	10	2	73,80	38,30	7,90	81,70	2 279 430
24	1	162	10	2	69,40	31,60	3,80	73,20	2 042 280
25	1	163	10	1	46,10	18,90	4,00	50,10	1 432 860
26	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10	1 633 060
27	1	165	10	3	96,10	52,70	8,70	104,80	2 567 600
28	2	66	2	3	95,70	52,50	8,70	104,40	2 724 840
29	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00	1 732 800
30	2	69	2	2	69,30	31,30	3,70	73,00	2 168 100
31	2	70	2	2	73,40	38,00	7,90	81,30	2 414 610
32	2	71	3	3	96,10	52,60	8,60	104,70	2 732 670
33	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50	1 717 600
34	2	75	3	2	73,60	38,30	8,00	81,60	2 423 520
35	2	81	5	3	95,80	52,60	8,70	104,50	2 727 450
36	2	86	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60	2 730 060
37	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40	1 714 560
38	2	90	6	2	73,40	38,00	7,90	81,30	2 414 610
39	2	91	7	3	95,90	52,80	8,70	104,60	2 730 060
40	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80	1 726 720
41	2	95	7	2	73,20	38,00	7,90	81,10	2 408 670
42	2	96	8	3	95,50	52,70	8,70	104,20	2 719 620
43	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30	1 741 920
44	2	100	8	2	72,90	37,70	8,10	81,00	2 405 700
45	2	101	9	3	96,10	52,50	8,60	104,70	2 732 670
46	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70	1 723 680
47	2	104	9	2	69,20	31,90	3,70	72,90	2 165 130
48	2	105	9	2	73,20	38,00	7,90	81,10	2 408 670
49	2	106	10	3	96,00	52,80	8,60	104,60	2 730 060
50	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90	1 729 760
51	2	108	10	1	46,20	18,80	4,10	50,30	1 529 120
52	2	109	10	2	68,90	31,30	3,70	72,60	2 156 220
53	2	111	11	3	95,60	52,20	8,70	104,30	2 722 230
54	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00	1 732 800
55	2	113	11	1	46,20	18,90	4,10	50,30	1 529 120
56	2	114	11	2	69,40	31,40	3,50	72,90	2 165 130
57	2	115	11	2	73,30	38,10	7,80	81,10	2 408 670
58	2	116	12	3	96,20	52,50	8,60	104,80	2 567 600
59	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80	1 624 480
60	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50	1 444 300
61	2	119	12	2	69,10	32,00	3,80	72,90	2 033 910
62	2	120	12	2	73,10	38,00	7,90	81,00	2 259 900
63	3	5	2	3	95,30	52,30	8,60	103,90	2 711 790
64	3	7	3	2	69,30	31,10	3,50	72,80	2 162 160

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Стоимость, руб.
65	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90	1 729 760
66	3	10	3	3	95,80	52,80	8,60	104,40	2 724 840
67	3	37	9	2	68,80	31,70	3,50	72,30	2 147 310
68	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60	1 720 640
69	3	43	10	1	46,10	18,60	4,00	50,10	1 523 040
70	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80	1 726 720
71	3	48	11	1	46,00	18,70	4,00	50,00	1 520 000
72	3	49	11	1	52,40	24,10	4,80	57,20	1 738 880
73	3	50	11	3	95,50	52,30	8,70	104,20	2 719 620
74	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70	1 541 280
75	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90	1 729 760

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости жилых помещений (квартир) в количестве 75 единиц общей площадью (с учётом площадей лоджий и балконов) 5 762,9 (пять тысяч семьсот шестьдесят две целых и девять десятых) кв.м., расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

162 731 810

(Сто шестьдесят два миллиона семьсот тридцать одна тысяча восемьсот десять) рублей,

В том числе:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Стоимость, руб.
1	1	121	2	2	73,80	38,10	7,90	81,70	2 426 490
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00	1 732 800
3	1	125	2	3	95,30	52,20	8,60	103,90	2 711 790
4	1	130	3	3	95,70	52,40	8,70	104,40	2 724 840
5	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80	1 726 720
6	1	135	4	3	96,00	52,30	8,60	104,60	2 730 060
7	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20	1 738 880
8	1	140	5	3	95,90	52,80	8,80	104,70	2 732 670
9	1	142	6	2	69,70	31,90	3,40	73,10	2 171 070
10	1	144	6	1	52,50	24,00	4,70	57,20	1 738 880
11	1	145	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60	2 730 060
12	1	146	7	2	73,60	37,90	7,80	81,40	2 417 580
13	1	147	7	2	69,80	31,90	3,50	73,30	2 177 010
14	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40	1 744 960
15	1	150	7	3	95,70	52,60	8,60	104,30	2 722 230
16	1	151	8	2	73,30	38,00	8,00	81,30	2 414 610
17	1	152	8	2	69,40	31,70	3,80	73,20	2 174 040
18	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40	1 744 960
19	1	155	8	3	95,50	52,50	8,60	104,10	2 717 010
20	1	156	9	2	73,60	38,00	8,10	81,70	2 426 490
21	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50	1 748 000
22	1	160	9	3	96,10	52,70	8,60	104,70	2 732 670
23	1	161	10	2	73,80	38,30	7,90	81,70	2 279 430
24	1	162	10	2	69,40	31,60	3,80	73,20	2 042 280
25	1	163	10	1	46,10	18,90	4,00	50,10	1 432 860
26	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10	1 633 060
27	1	165	10	3	96,10	52,70	8,70	104,80	2 567 600
28	2	66	2	3	95,70	52,50	8,70	104,40	2 724 840
29	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00	1 732 800
30	2	69	2	2	69,30	31,30	3,70	73,00	2 168 100
31	2	70	2	2	73,40	38,00	7,90	81,30	2 414 610
32	2	71	3	3	96,10	52,60	8,60	104,70	2 732 670
33	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50	1 717 600
34	2	75	3	2	73,60	38,30	8,00	81,60	2 423 520
35	2	81	5	3	95,80	52,60	8,70	104,50	2 727 450
36	2	86	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60	2 730 060
37	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40	1 714 560

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Стоимость, руб.
38	2	90	6	2	73,40	38,00	7,90	81,30	2 414 610
39	2	91	7	3	95,90	52,80	8,70	104,60	2 730 060
40	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80	1 726 720
41	2	95	7	2	73,20	38,00	7,90	81,10	2 408 670
42	2	96	8	3	95,50	52,70	8,70	104,20	2 719 620
43	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30	1 741 920
44	2	100	8	2	72,90	37,70	8,10	81,00	2 405 700
45	2	101	9	3	96,10	52,50	8,60	104,70	2 732 670
46	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70	1 723 680
47	2	104	9	2	69,20	31,90	3,70	72,90	2 165 130
48	2	105	9	2	73,20	38,00	7,90	81,10	2 408 670
49	2	106	10	3	96,00	52,80	8,60	104,60	2 730 060
50	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90	1 729 760
51	2	108	10	1	46,20	18,80	4,10	50,30	1 529 120
52	2	109	10	2	68,90	31,30	3,70	72,60	2 156 220
53	2	111	11	3	95,60	52,20	8,70	104,30	2 722 230
54	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00	1 732 800
55	2	113	11	1	46,20	18,90	4,10	50,30	1 529 120
56	2	114	11	2	69,40	31,40	3,50	72,90	2 165 130
57	2	115	11	2	73,30	38,10	7,80	81,10	2 408 670
58	2	116	12	3	96,20	52,50	8,60	104,80	2 567 600
59	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80	1 624 480
60	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50	1 444 300
61	2	119	12	2	69,10	32,00	3,80	72,90	2 033 910
62	2	120	12	2	73,10	38,00	7,90	81,00	2 259 900
63	3	5	2	3	95,30	52,30	8,60	103,90	2 711 790
64	3	7	3	2	69,30	31,10	3,50	72,80	2 162 160
65	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90	1 729 760
66	3	10	3	3	95,80	52,80	8,60	104,40	2 724 840
67	3	37	9	2	68,80	31,70	3,50	72,30	2 147 310
68	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60	1 720 640
69	3	43	10	1	46,10	18,60	4,00	50,10	1 523 040
70	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80	1 726 720
71	3	48	11	1	46,00	18,70	4,00	50,00	1 520 000
72	3	49	11	1	52,40	24,10	4,80	57,20	1 738 880
73	3	50	11	3	95,50	52,30	8,70	104,20	2 719 620
74	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70	1 541 280
75	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90	1 729 760

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

Оценщик

И. А. Попов

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21, 2017 г., под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.
4. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.

3. Методическая литература

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

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

<http://variant.ru/tovars/pervomajskaya-d-7-b-zhk-pervomajskij/>

The image shows two screenshots of the website variant.ru. The top screenshot displays the main navigation menu with categories: Недвижимость, Обмен, Услуги, О фирме, Спецпредложения, and Контакты. Below the menu are two main sections: 'Продажа' (Sale) and 'Аренда' (Rent). The 'Продажа' section lists: Городская недвижимость, Квартиры в новостройке, загородная недвижимость, Помощь в получении ипотеки, Коммерческая недвижимость, and Недвижимость в Воронеже. The 'Аренда' section lists: Квартиры, Комнаты, Аренда коттеджей, and Нежилые помещения. A red button for 'Телефон аренды: +7 910 248 57 57' is visible. The breadcrumb trail reads: Главная → Недвижимость → Квартиры в новостройке → Первомайская д. 7-Б ЖК «Первомайский».

The bottom screenshot shows the specific listing for 'Первомайская д. 7-Б ЖК «Первомайский»'. It includes a table with the following details:

Объект	Квартиры в новостройке
Адрес	Первомайская д. 7-Б ЖК «Первомайский»
Этаж	3 - 12 этаж
Интерьер	индивидуальной комплектации
Площадь	от 50 кв. м до 100 кв. м
Цена	
Цена объекта	30 000 - 35 000 рублей за 1 кв. м

Below the table is a section titled 'Дополнительная информация' which contains a colorful floor plan diagram of the apartment building.

valentw.ru/izvestiya/privatnaya-oznacheniya

Продается квартиры в 8-й
«Переселенский» Дом с/одн в эксплуатации. Среднеэтажные квартиры от 50 кв.м. до 55 кв., двухэтажные квартиры от 72 кв.м.
до 81 кв.м, трехэтажные квартиры 104 кв.м. Квартиры в черновой отделке.

«тел: 248 57 57
«тел: 241 19 35
«тел: 179 05 07

г. Новокосино,
ул. Победы, д.2

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

<p>2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:</p> <p>2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон);</p> <p>2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;</p> <p>2.1.3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».</p> <p>2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:</p> <p>2.2.1. У Застройщика и привлеченных им для выполнения работ по строительству Дома третьих лиц есть необходимые для выполнения таких работ и условий настоящего Договора лицензии и разрешения, которые получены в установленном законодательством Российской Федерации порядке, являются юридически действительными, вступившими в силу и действующими в течение всего срока до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома;</p> <p>2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами на строительство Дома, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> – разрешение на строительство от 31.08.2012 года № RU363030002005001-493, выданное Администрацией городского округа-город Нововоронеж; – оформленное в соответствии с законодательством Российской Федерации право собственности Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство группы жилых домов (далее по тексту – Земельный участок). Договор купли-продажи земельного участка №1 от 24.11.2011г. Право собственности на земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «27» декабря 2011 года сделана запись регистрации № 36-36-34/020/2011-003, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 36-АГ № 400433 от 27.12.2011г. – утвержденная в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектная документация на Дом; – иные документы, которые должны быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями Закона. <p>2.2.3. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее 01.12.2014г.</p> <p>2.2.4. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства не позднее 01.12.2014г.</p> <p>2.2.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства на момент заключения Договора свободен от прав третьих лиц, в том числе</p>	<p>Договор № 250113-П</p> <p>участия в долевом строительстве многоквартирного дома</p> <p>г. Москва</p> <p>«25» января 2013 г.</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Агеена Д.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент», «ДУ.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», в лице Генерального директора Палченковой Е.В., действующей на основании Устава, с другой стороны,</p> <p>совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:</p>	<p>1. Термины и определения.</p> <p>1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:</p> <p>Многоквартирный дом (далее – Дом) – многоквартирный жилой дом, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 10 643 кв.м. с кадастровым номером 36-33-0002202-72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, район жилого дома №7 по ул. Первомайская.</p> <p>Объект долевого строительства – квартира, т.е. жилое помещение, входящее в состав Дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после уплаты Участником цены договора и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.</p> <p>Квартиры передаются Участнику долевого строительства в количестве 70 (Семьдесят) штук. Общая площадь квартир, подлежащих передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документацией составляет 4 998,50 кв.м. включая площадь балконов.</p> <p>Участник долевого строительства приобретает Объекты долевого строительства, которыми являются квартиры, описание которых приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.</p> <p>Иные технические характеристики Объекта долевого строительства, а также его место нахождения в составе Дома определяются в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом и Приложением №3 к Договору.</p>	<p>2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.</p>
--	--	--	---

<p>нечему не продан, не подарен, не заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.</p> <p>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 в течение рабочего времени Застройщика с 10 ч. 00 мин. до 17 ч. 00 мин.</p>	
<p>3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.</p> <p>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 Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, с целью последующей регистрации Объекта долевого строительства в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон» (далее – Фонд), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p>	
<p>3.2. Застройщик обязан:</p> <p>3.2.1. обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома и по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренной проектной документацией и необходимыми для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Изменить проектной документацию и декларацию Застройщиком в одностороннем порядке без согласования с Участником долевого участия не допускается.</p>	
<p>3.2.2. сообщить Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения запроса Участника долевого строительства, включая, но не ограничиваясь запросом информации, предусмотренной п. 3.4.5. Договора, а также обеспечить возможность контроля, предусмотренного п. 3.4.4. Договора, а также обязать выполняющие строительные и другие работы по Договору с Застройщиком генеральные и подрядные организации, а также организацию, выполняющую строительный контроль обеспечить:</p> <ul style="list-style-type: none"> - допуск уполномоченных представителей Участника долевого строительства на объект строительства; - возможность участия уполномоченных представителей Участника долевого строительства в проведении выборочной приемки скрытых и других работ; 	<p>4</p>
<p>- возможность выборочной проверки уполномоченными представителями Участника долевого строительства объемов и качества выполненных строительных работ, подтверждающих наступление обязанности Участника долевого строительства по финансированию строительства в соответствии с условиями, предусмотренными Договором;</p> <p>- предоставлять по запросу уполномоченных представителей Участника долевого строительства документацию, подтверждающую факт и объем выполненных работ, включая, но не ограничиваясь перечнем Приложения № 4.</p> <p>3.2.3. предоставить Участнику долевого строительства копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 2.2.3. Договора;</p> <p>3.2.4. письменно сообщить Участнику долевого строительства не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства;</p> <p>3.2.5. 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, а также по завершению окончательных расчетов по Договору подписать акт о взаиморасчетах;</p> <p>3.2.6. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в той степени отделки (степени готовности Объекта долевого строительства), которая согласована Сторонами в Приложении № 1 к Договору, и в сроки, установленные согласно п. 2.2.4. Договора, при условии получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, по акту приема-передачи, составленному в предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации порядке, а также получения от Участника долевого строительства денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства по Договору в полном объеме, им предусмотренном до момента осуществления такой передачи;</p> <p>3.2.7. устранив в акте о дефектах недостатки Объекта долевого строительства в срок, установленный Участником долевого строительства, но составляющий не более чем 20 (двадцать) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования Участника долевого строительства об этом, и передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном п. 3.2.6. Договора;</p> <p>3.2.8. использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению – на строительство Дома. Все платежи в рамках строительства Объекта долевого строительства осуществляются исключительно с использованием банковского счета Застройщика, указанного в разделе 12 Договора. Застройщик обязуется не допускать смешения денежных средств, находящихся на данном счете, с собственными средствами Застройщика и денежными средствами других проектов. Застройщик обязуется ежемесячно в срок до 5 числа месяца следующего за отчетным предоставлять Участнику долевого строительства,</p>	<p>3</p>

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

3.3.2. в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства в передаче согласно п. 3.2.4. Договора завершить расчеты с Застройщиком по Договору и произвести их сверху в офисе, предусмотренном п. 3.2.5. Договора, и при условии отсутствия задолженности по расчетам по Договору, а так же при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, принять Объект долевого строительства, о чем подписать акт приема-передачи при отсутствии претензий к его качеству;

3.3.3. предоставить в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, все требуемые от Участника долевого строительства и необходимые для государственной регистрации прав собственности на Объект долевого строительства документы и обеспечить явку лично либо своего представителя, уполномоченного и установленном законодательством Российской Федерации порядке, в регистрирующий орган для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

3.3.4. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем какие-либо работы по переустройству и перепланировке (перестрою, сносу стен и перегородок, установке решеток, остеклений, переустройству коммуникаций и т.п.). В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, возникшие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии;

3.4. Участник долевого строительства вправе:

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

3.4.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от Договора и (или) предусмотренных Законом обязательств требований, приводящих и ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, при условии неисполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п. 3.2.7. Договора, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;

отчет о расходовании средств перечисленных Участником долевого строительства, выписку с указанного счета, а также копии всех платёжных поручений.

3.2.9. для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днем получения Застройщиком такого разрешения, а также предоставить иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации и необходимые для оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.2.10. одновременно с передачей Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи предоставлять ему свободный счет-фактуру, а также заверенные Застройщиком копии документов, являющихся обязательными приложениями к такому счету-фактуре.

3.2.11. по требованию Участника долевого строительства произвести аккредитацию Застройщика в банках, указанных Участником долевого строительства, в сроки, предусмотренные требованиями об аккредитации.

3.2.12. в срок до 30 ноября 2014 года предоставить Участнику долевого строительства дополнительное обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору в виде банковской гарантии «Газпромбанка» (ОАО) либо ОАО Банка ВТБ либо Сбербанка на сумму 149 955 000,00 (Сто сорок девять миллионов девятьсот пятьдесят пять тысяч) руб.

3.2.13. Заключить договор на управление многоквартирным домом с управляющей организацией в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.14. получить за свой счет и предоставить Участнику долевого строительства в течение 30 календарных дней с момента получения Застройщиком акта ввода в эксплуатацию технического паспорт на Дом и техническую документацию на Квартиры, необходимый в соответствии с действующим законодательством РФ для оформления права собственности Участника долевого строительства.

3.2.15. Предоставить Участнику долевого строительства до вступления в силу настоящего Договора следующие сведения:

- полное наименование и места нахождения (для юридических лиц) или фамилии, имени, отчества (для физических лиц) учредителей (участников) Застройщика.

3.2.16. Уведомить Участника долевого строительства об изменении сведений, указанных в п. 3.2.15. настоящего Договора, а также об изменении наименования и места нахождения Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с даты изменения указанных в настоящем пункте сведений.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

5

6

строительстве по объектам, указанным в разделе 1.2 Договора.

4. Цена Договора.

4.1. Стоимость Объекта долевого строительства, под которой Стороны имеют взаимные денежные средства, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, по настоящему Договору определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (один) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, установленной в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей и общей площади Объекта долевого строительства, определенной на основании:

4.1.1. данных проектной документации и равной 4 998,50 кв.м. (Включая площадь Балкона), что составляет 149 955 000,00 (Сто сорок девять миллионов девятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей (ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства).

4.1.2. данных технической инвентаризации, произведенной исполнителем в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации объектов недвижимости (в том числе кадастр, кадаш полчиной), после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с кадастровым паспортом Объекта долевого строительства (ориентировочная стоимость).

4.1.3. Цена квадратного метра фиксирована и изменению не подлежит в одностороннем порядке в течение всего срока действия Договора.

4.2. В стоимость Объекта долевого строительства включены расходы на строительство Дома (в том числе Объекта долевого строительства), возмещение Застройщика по строительству Дома (в том числе Объекта долевого строительства), расходы по технической инвентаризации Дома, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома (в том числе Объекта долевого строительства).

4.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и возникновению права собственности на Объект долевого строительства Участником долевого строительства и Застройщик несут в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

4.4. Расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества Дома в части пропорционально общей площади Объекта долевого строительства в общей площади Дома переходят к Участнику долевого строительства со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5. Порядок расчетов.

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в

8

3) возмещение своих расходов на устранение недостатков.

3.4.3. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, уведомив Застройщика письменно. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта. Участник долевого строительства имеет право уступить полностью или в части свои права и обязанности по Договору третьему лицу. Застройщик выражает свое согласие на заключение участником долевого строительства договоров уступки прав и (или) обязанностей по Договору и на определение условий таких договоров по усмотрению Участника долевого строительства.

3.4.4. Участник долевого строительства имеет право, не вмешиваясь в деятельность и деятельность Застройщика, самостоятельно, либо с привлечением на основании договора специализированной организации, осуществлять контроль хода строительства.

3.4.5. Запрашивать у Застройщика предписания, замечания государственных/муниципальных органов, выданных Застройщику, и получать копии данных документов в течение 3 (Три) рабочих дней с момента запроса.

3.4.6. Требовать от Застройщика произвести его аккредитацию в банках, указанных Участником долевого строительства, и сроки, предусмотренные требованиями об аккредитации.

3.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права и установлением законодательством Российской Федерации порядка.

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

3.7. Настоящим Застройщик подтверждает, что не является участником управляющей компании Фонда, на счет имущества которого совершается сделка, основной и преобладающим хозяйственным обществом участника управляющей компании Фонда, ее дочерним и зависимым обществом, владельцем инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, владеющего под управлением этой управляющей компании.

3.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при его отказе от такого принятия и неподписании акта приема-передачи, Застройщик по истечении 30 (Тридцати) календарных дней со дня, предусмотренного в п. 3.3.2. Договора, вправе составить односторонний акт о

7

неустойкой выплачивается Застройщиком в день возврата суммы неустойки в соответствии с п. 7.3.4. Договора.

8. В случае отказа Застройщиком от исполнения Договора в полном объеме порядке и соответствии с п. 7.3.6. Договора, Застройщик возмещает Участнику долевого строительства проценты за пользование деньгами средствами из расчета 10 (Десять) процентов годовых. Проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

9. В случае нарушения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 7.3.7. Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика штраф в размере 1 (Один) % от суммы Договора.

10. В случае нарушения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 7.3.2, 3.2.8. Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика штраф в размере 0,1% от суммы Договора за каждый случай нарушения.

11. В случае нарушения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 7.3.2.11 Договора, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика неустойку в размере 0,1% от суммы договора за каждый день неисполнения обязательств.

12. В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены настоящего Договора, Застройщик имеет право взыскать Участнику долевого строительства требование об уплате неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы внесенного платежа за каждый день просрочки.

13. Оплата неустойки (штрафов, пеней) производится Участником долевого строительства в соответствии с действующим законодательством об исполнительных фондах.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, выданные этими обстоятельствами.

10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длится более 6 (шесть) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. Заключительные положения.

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором,

11.2. Действие настоящего Договора прекращено действием настоящего Договора. Оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора законодательством РФ, расторжение настоящего Договора по инициативе или в части до истечения срока его действия возможно в случаях: 1) Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в любое время со дня вступления в силу настоящего Договора, уведомив Участника долевого строительства в письменной форме, указав причины отказа и срок, в течение которого необходимо исполнить обязательства по Договору, не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до направления уведомления об отказе. При этом расторжения Договора считается дата получения Участником долевого строительства денежных средств, указанных им в счет цены договора, а также сумм, предусмотренных п. 9.4. Договора.

11.3. Изменения условий настоящего Договора осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме, подписываются представителями на то представляемыми государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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 вопросам/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в арбитражный суд по месту нахождения истца.

9. Ответственность Сторон.

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

9.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока введения в эксплуатацию Застройки уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере 0,0274% от цены Договора за каждый день просрочки.

9.3. В случае отказа Участником долевого строительства от исполнения договора в одностороннем порядке в соответствии с п. 7.3.4. Договора, Застройщик обязан уплатить Участнику долевого строительства неустойку в размере 0,0274% от внесенной Участником долевого строительства суммы по договору. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с п. 7.3.4.

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 25 января 2013 г. № 250113-П

Описание и характеристики Объекта долевого строительства
расположены по адресу:
Средствладельческий адрес: Воронежская область, г. Новоронж, район жилого
поселка № 357 по ул. Первомайская

Эксперты имеют следующие проектные параметры и характеристики:

№	Средствладельческий адрес	Этаж	Видовая элемент	Сечение	Средствладельческий адрес, кв. м.	Стоимость 1 кв. м., руб.	Цена Объекта долевого строительства, руб.
41		10	3	1	84,86	30 000	2 545 800,00
42		10	2	1	68,93	30 000	2 067 900,00
43		10	1	1	45,71	30 000	1 371 300,00
44		10	3	1	44,71	30 000	1 341 300,00
45		10	3	1	95,45	30 000	2 863 500,00
46		2	3	2	91,45	30 000	2 863 500,00
47		2	1	2	42,72	30 000	1 281 600,00
48		2	1	2	95,71	30 000	2 863 500,00
49		2	2	2	68,93	30 000	2 067 900,00
50		2	2	2	84,86	30 000	2 545 800,00
51		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
52		3	1	2	42,72	30 000	1 281 600,00
53		3	1	2	45,71	30 000	1 371 300,00
54		3	2	2	68,93	30 000	2 067 900,00
55		3	2	2	84,86	30 000	2 545 800,00
56		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
57		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
58		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
59		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
60		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
61		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
62		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
63		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
64		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
65		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
66		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
67		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
68		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
69		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
70		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
71		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
72		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
73		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
74		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
75		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
76		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
77		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
78		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
79		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
80		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
81		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
82		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
83		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
84		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
85		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
86		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
87		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
88		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
89		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
90		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
91		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
92		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
93		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
94		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
95		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
96		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
97		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
98		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
99		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
100		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
101		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
102		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
103		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
104		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
105		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
106		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
107		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
108		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
109		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
110		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
111		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
112		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
113		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
114		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
115		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
116		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
117		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
118		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
119		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
120		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
121		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
122		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
123		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
124		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
125		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
126		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
127		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
128		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
129		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
130		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
131		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
132		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
133		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
134		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
135		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
136		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
137		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
138		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
139		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
140		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
141		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
142		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
143		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
144		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
145		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
146		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
147		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
148		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
149		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
150		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
151		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
152		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
153		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
154		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
155		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
156		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
157		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
158		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
159		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
160		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
161		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
162		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
163		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
164		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
165		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
166		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
167		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
168		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
169		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
170		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
171		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
172		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
173		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
174		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
175		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
176		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
177		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
178		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
179		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
180		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
181		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
182		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
183		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
184		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
185		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
186		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
187		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
188		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
189		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
190		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
191		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
192		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
193		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
194		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
195		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
196		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
197		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
198		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
199		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
200		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
201		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
202		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00
203		3	3	2	84,86	30 000	2 545 800,00
204		3	3	2	95,45	30 000	2 863 500,00

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 25 января 2013 г. № 250113-П

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ.

Срок внесения денежных средств (включая [плати] рабочих дней с даты получения [срок] долевого строительства. Договора с [срок] с его государственной регистрации	Сумма, руб.
До 31 марта 2013 г.	17 989 194,00
До 30 апреля 2013 г.	17 105 369,30
До 31 мая 2013 г.	16 496 001,73
	149 955 000,00

Участник долевого
строительства:

Генеральный директор
Е. В. Палченкова /

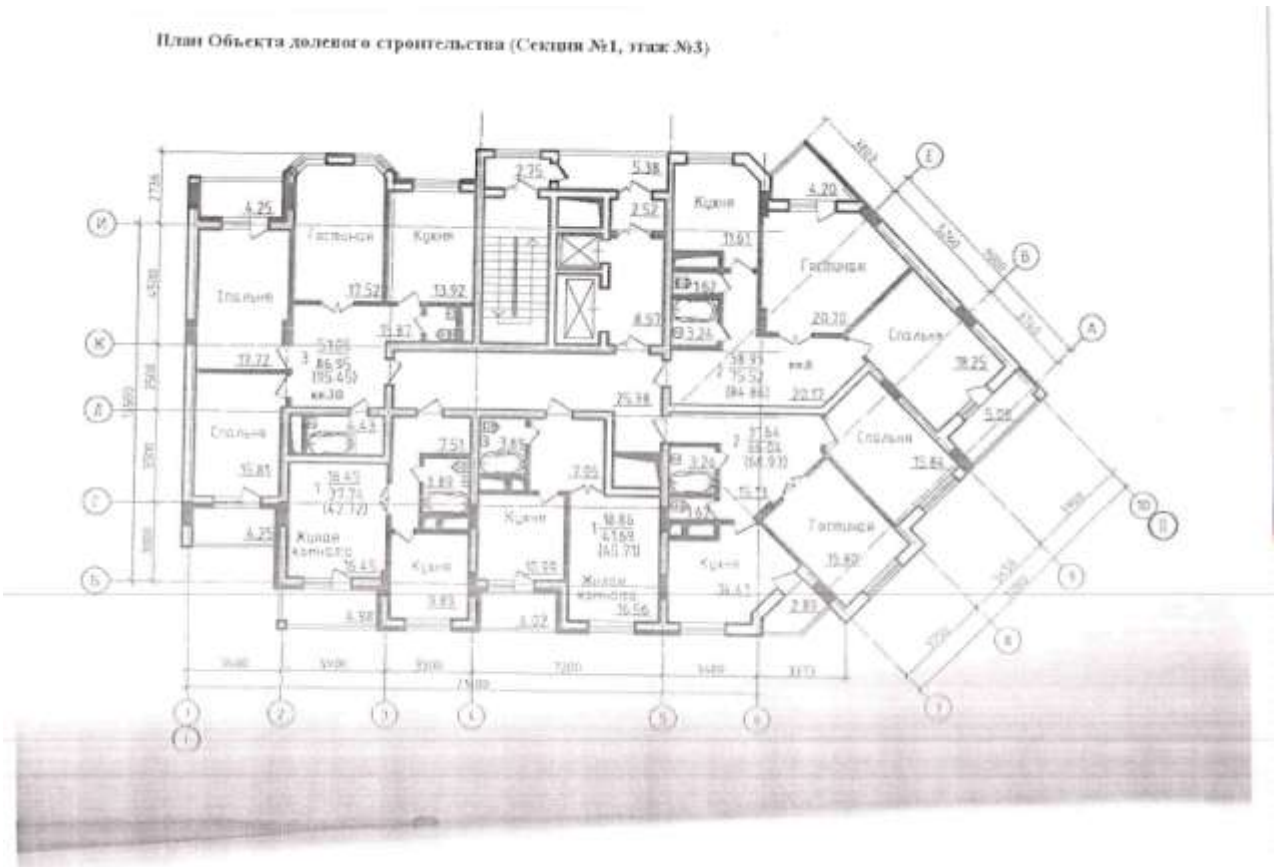
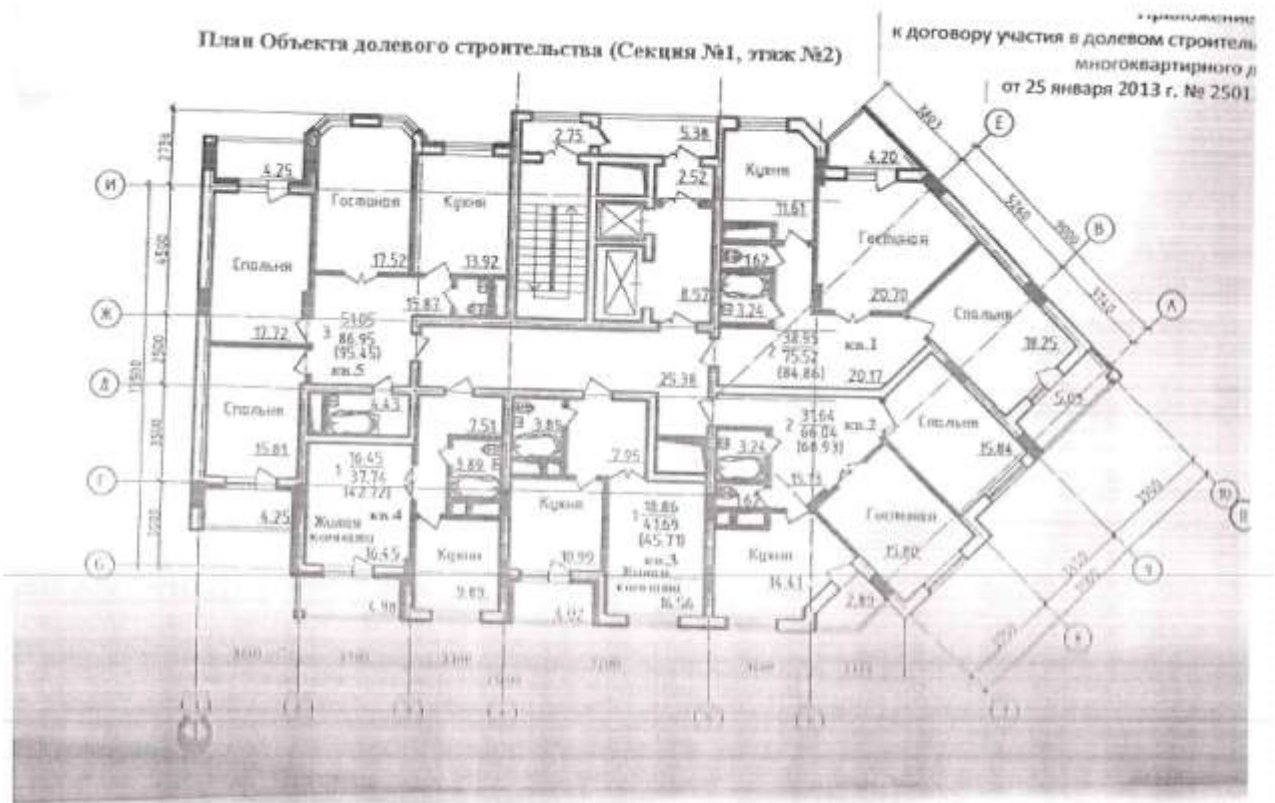
Генеральный директор
Д. А. Агеев /

Самостоятельно территории в пределах земельного участка.
числа отдела мест общего пользования
строительство системы мусороудаления – мусорные контейнеры;
для индивидуальной тепловой пункт с узлом учета тепловой энергии;
забор для ограждения территории строительства в пределах красной
линии инженерной вентиляруемый фасад с утелителем.

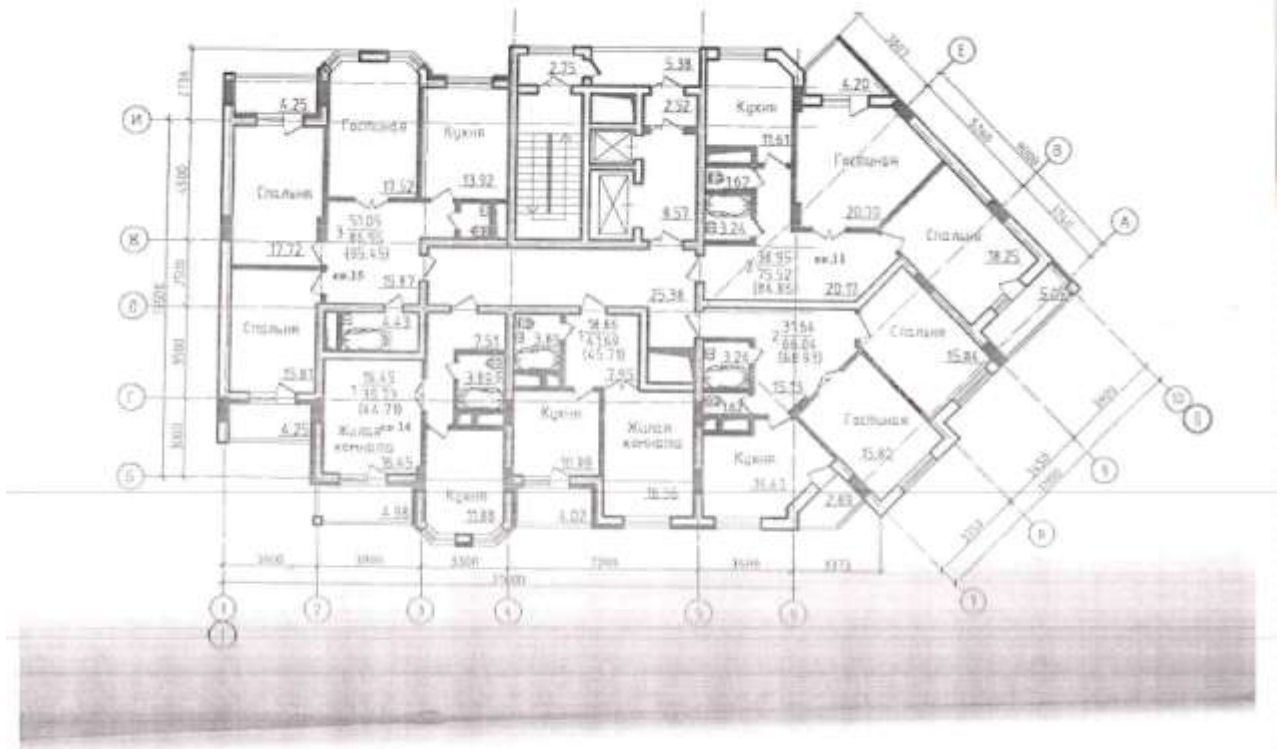
Участник долевого

Генеральный директор
Д. А. Агеев /

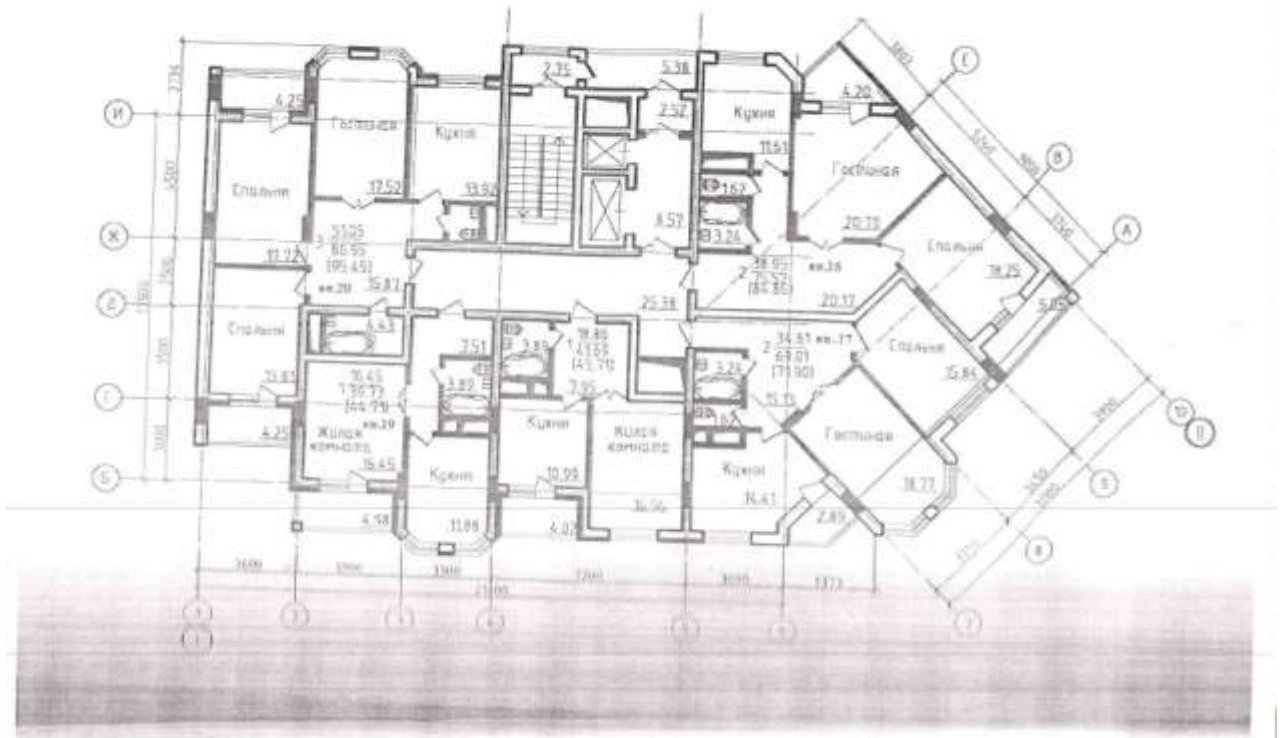
Генеральный директор
Е. В. Палченкова /



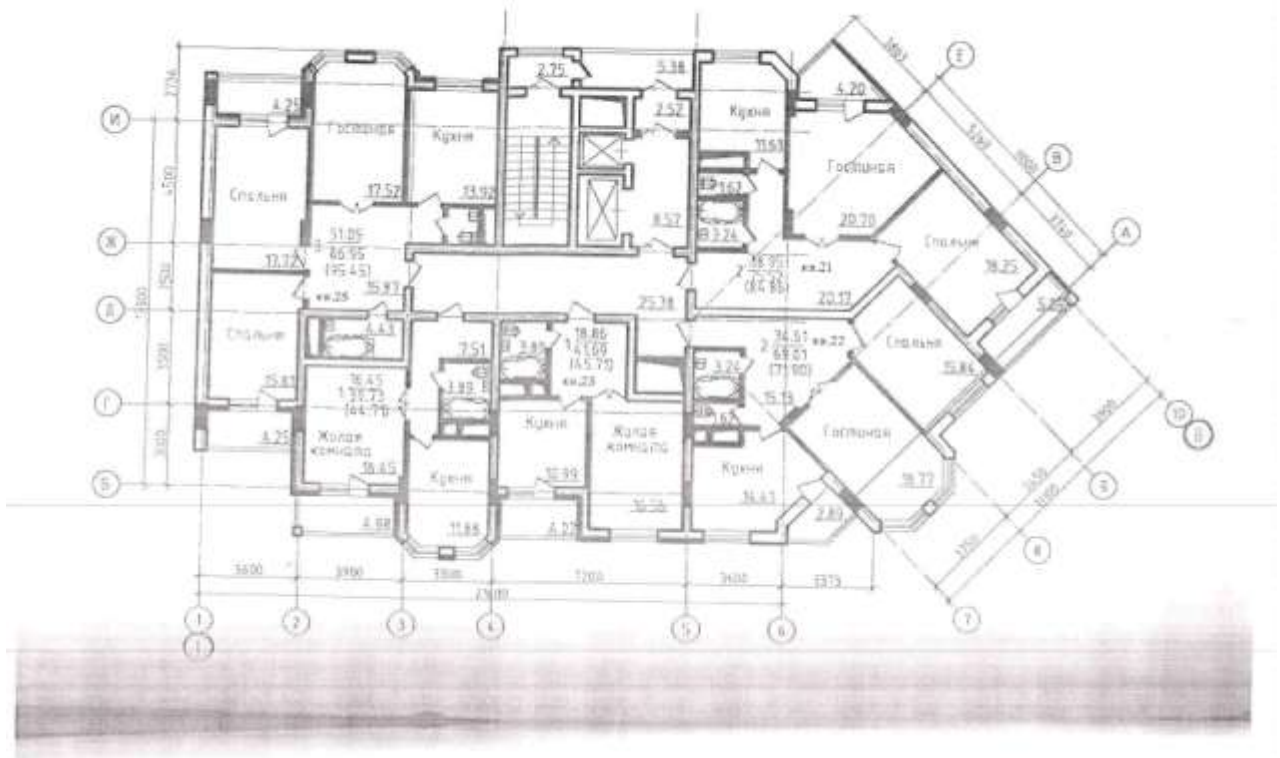
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №4)



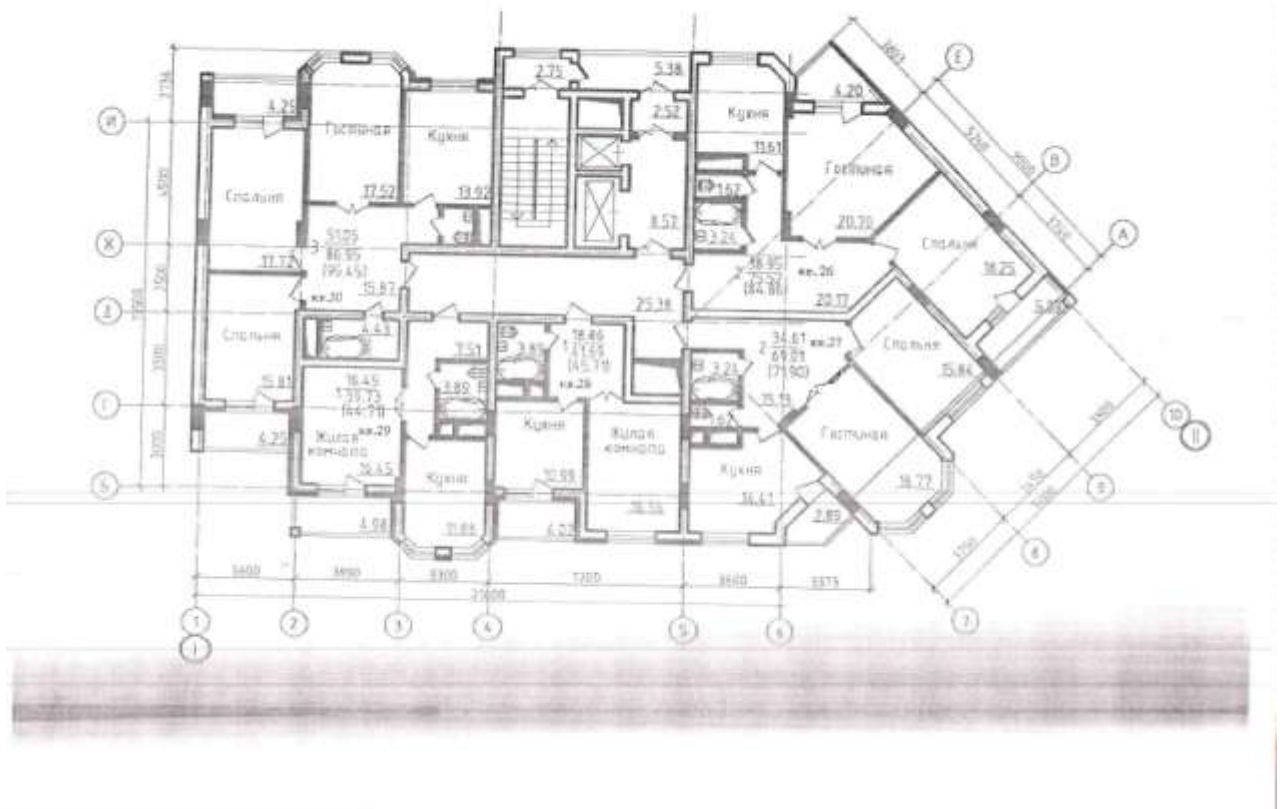
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №5)



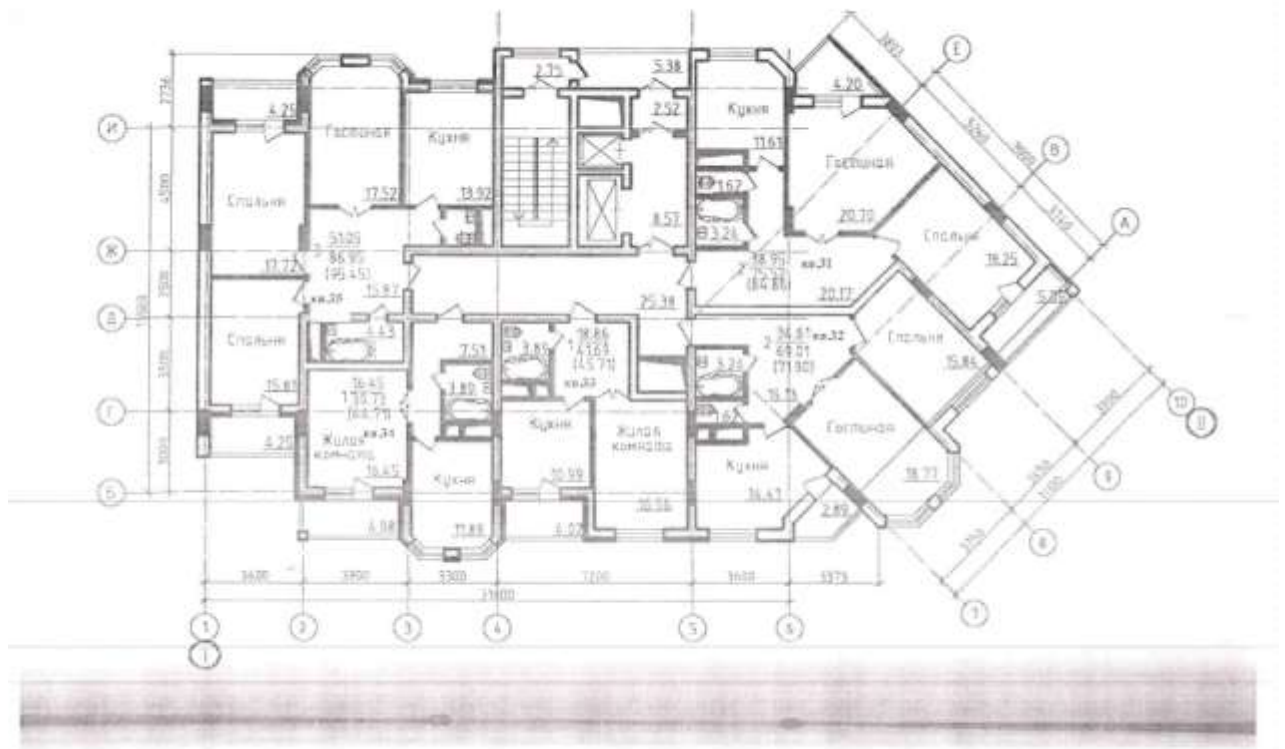
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №6)



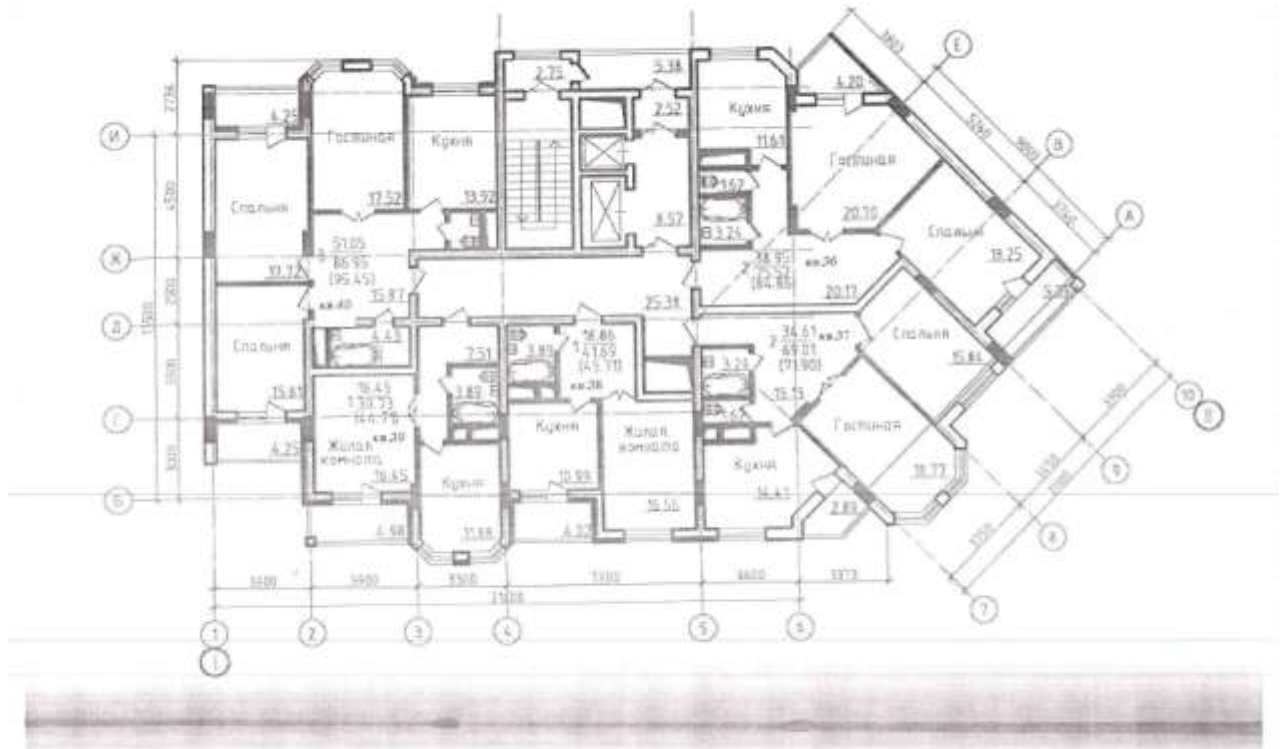
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №7)



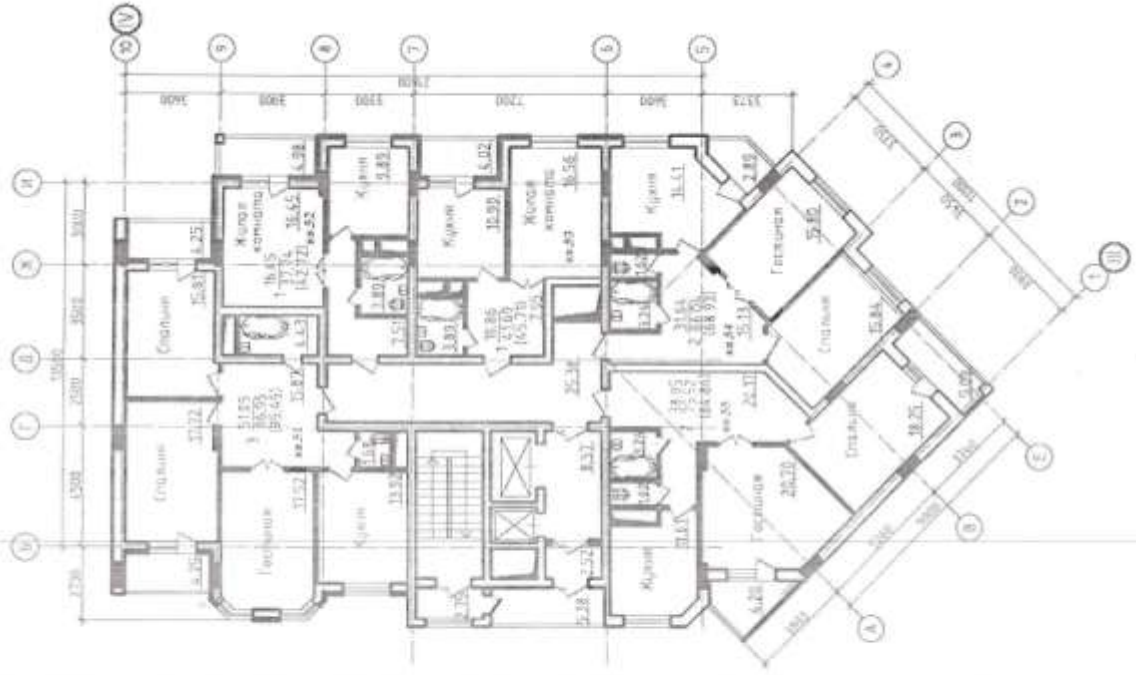
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №6)



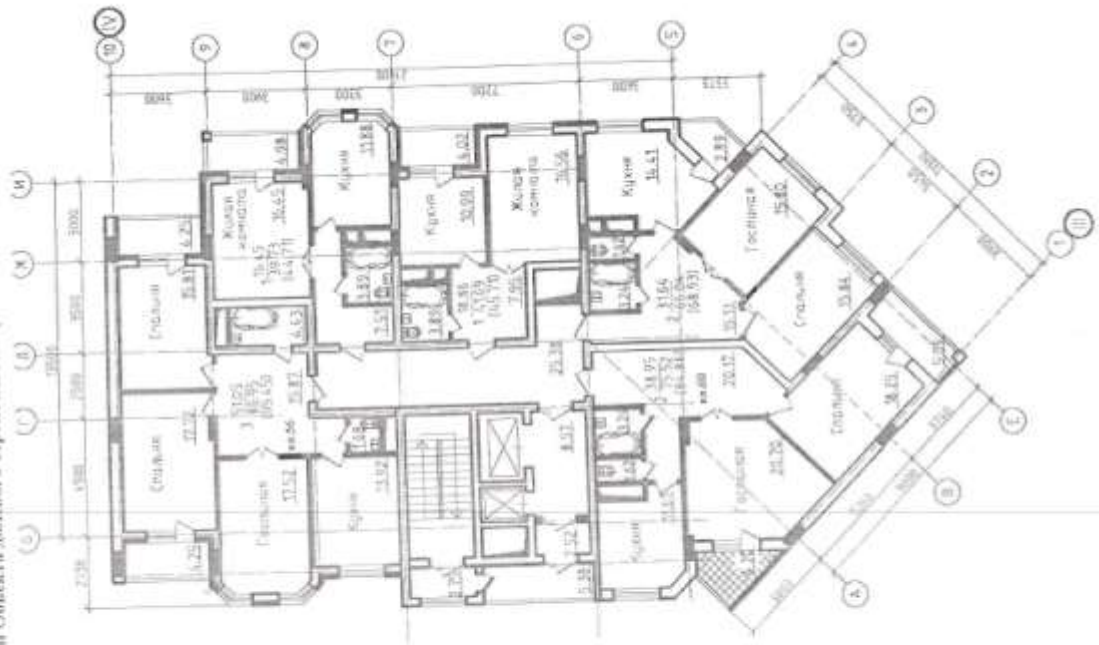
План Объекта долевого строительства (Секция №1, этаж №6)



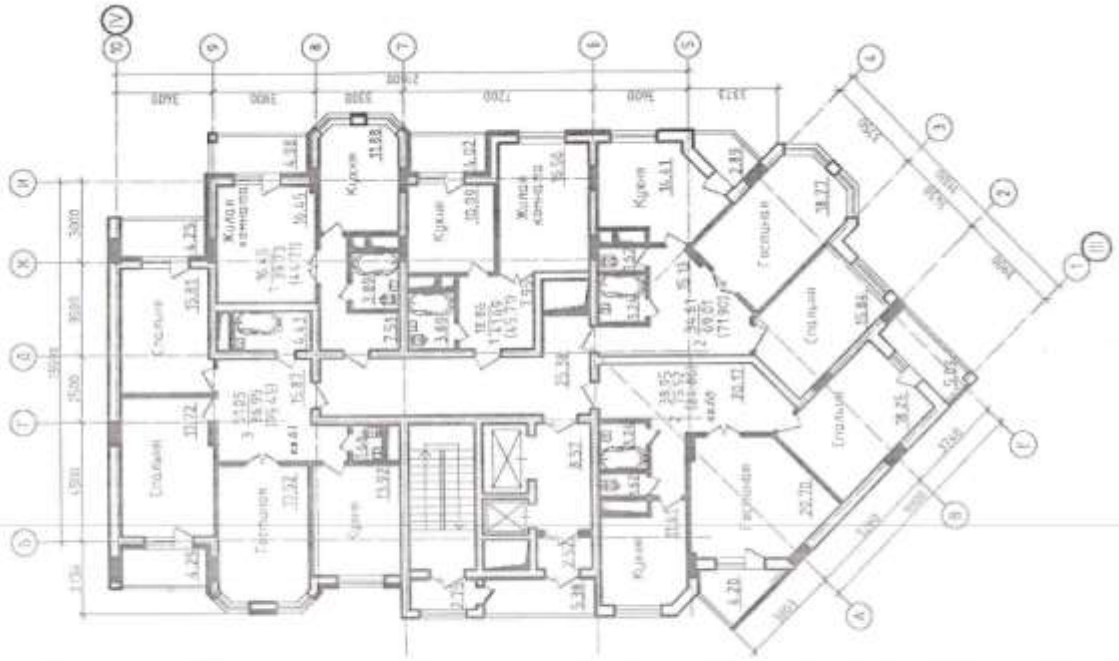
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №3)



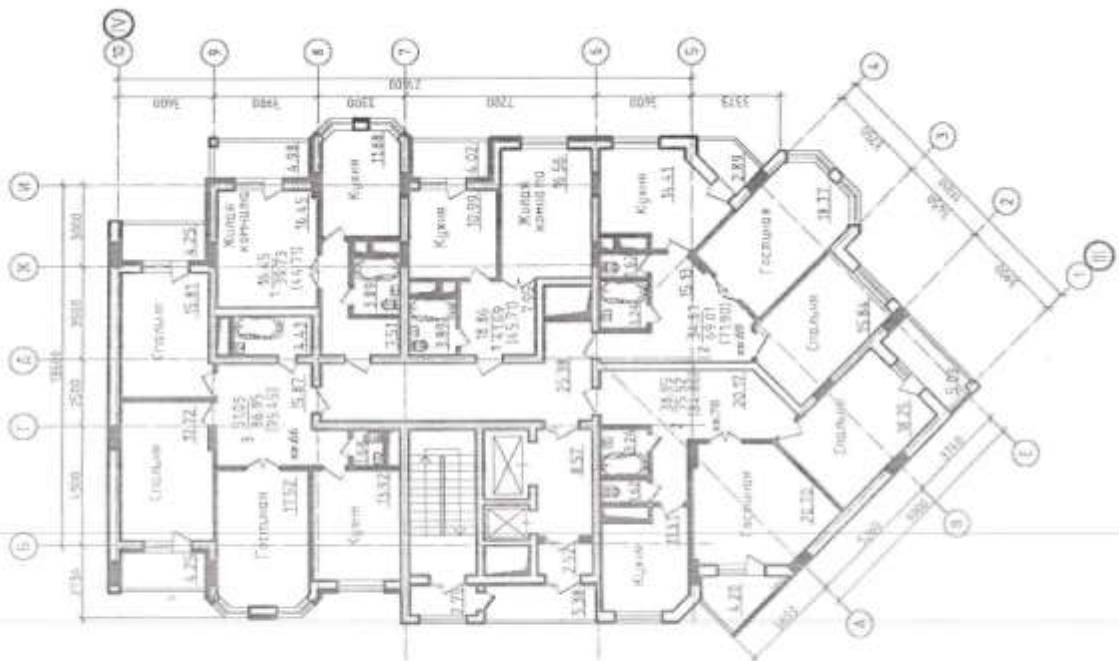
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №4)



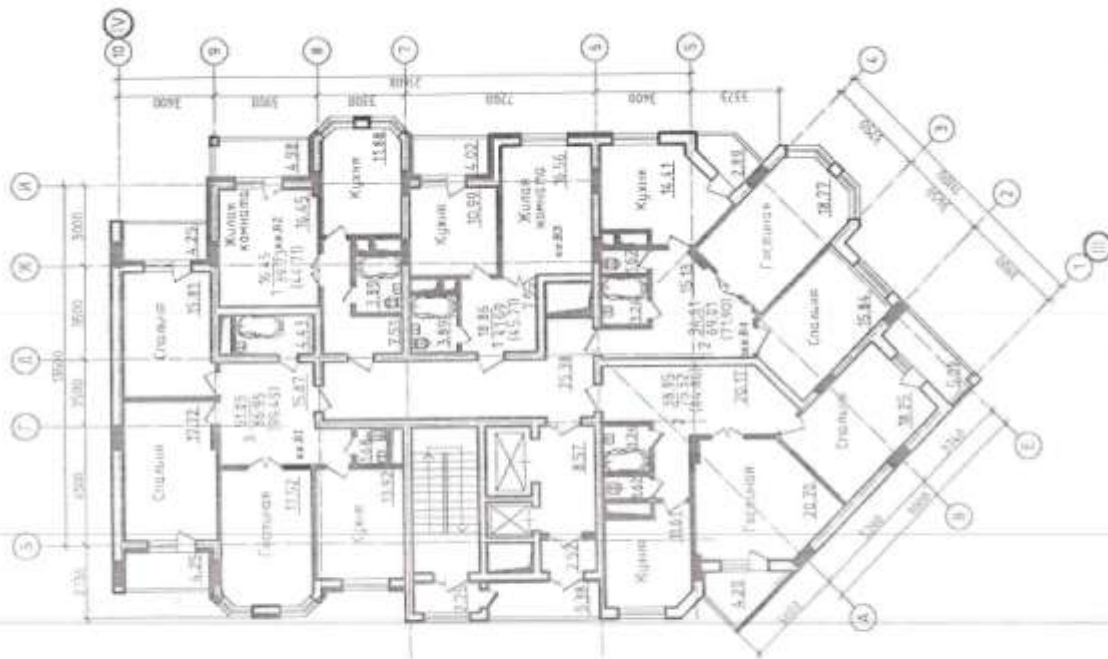
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №5)



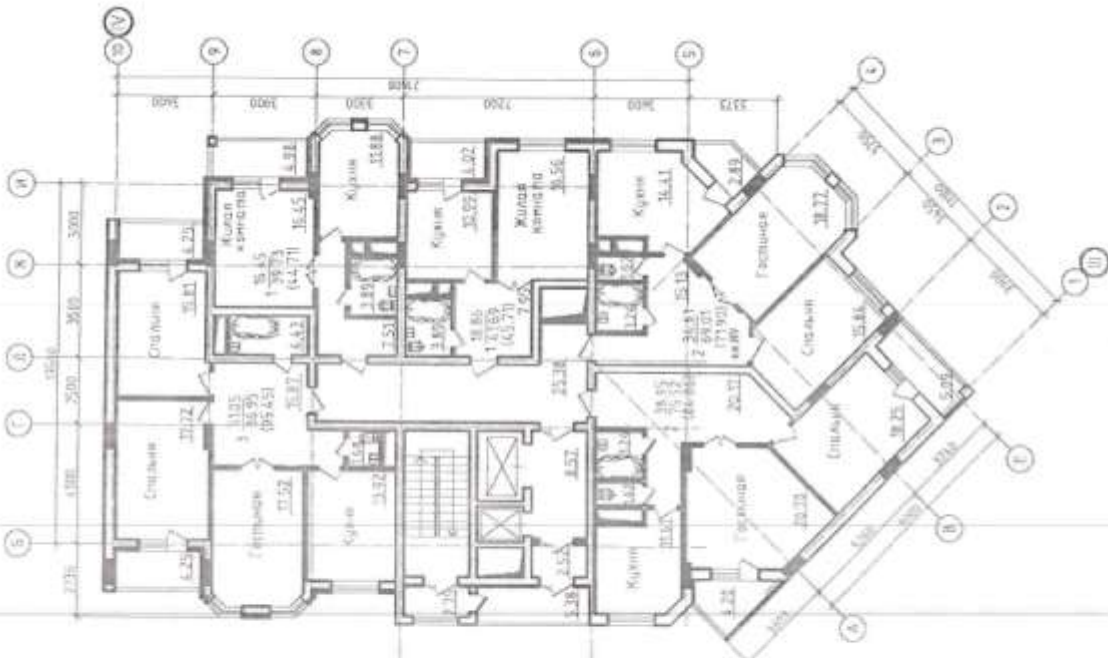
План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №6)



План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №9)



План Объекта долевого строительства (Секция №2, этаж №10)



Приложение №1
к Договору купли-продажи от 14.06.2013 г. № 13
от 07.12.2013 г. № 13
к Договору участия в долевом строительстве
инвестором-застройщиком
от 25 января 2013 г. № 250113-10
в долевом участии в долевом строительстве
инвестором-застройщиком
от 25 января 2013 г. № 250113-11

Обширение и капитализация Объекта, входящего в строительство-4
Квартиры, расположенные по адресу:
Строительный адрес: Воронежская область, г. Новоуральск, район жилой дома №7 (ул. Парковая).
Квартиры имеют следующие проектные параметры и характеристики:

Этаж	Строительный номер квартиры	Дата	Кв. м по плану	Средняя площадь с учетом площади лоджии, руб.	Стоимость кв. м, руб.	Стоимость объекта долевая строительства, руб.
1	1	1	75,64	30 000	30 000	2 269 200,00
2	4	2	53,58	30 000	30 000	1 606 500,00
3	5	3	86,31	30 000	30 000	2 949 300,00
4	10	5	86,31	30 000	30 000	2 949 300,00
5	12	4	69,55	30 000	30 000	2 086 500,00
6	14	1	33,95	30 000	30 000	1 606 500,00
7	14	2	86,31	30 000	30 000	2 949 300,00
8	19	5	23,55	30 000	30 000	1 606 500,00
9	30	5	86,31	30 000	30 000	2 949 300,00
10	21	6	75,64	30 000	30 000	2 269 200,00
11	22	6	69,55	30 000	30 000	2 086 500,00
12	24	6	53,55	30 000	30 000	1 606 500,00
13	24	6	86,31	30 000	30 000	2 949 300,00
14	26	7	75,64	30 000	30 000	2 269 200,00
15	27	7	69,55	30 000	30 000	2 086 500,00
16	29	7	33,95	30 000	30 000	1 606 500,00
17	30	7	86,31	30 000	30 000	2 949 300,00
18	31	8	75,64	30 000	30 000	2 269 200,00
19	31	8	69,55	30 000	30 000	2 086 500,00
20	32	8	69,55	30 000	30 000	2 086 500,00
21	34	8	33,95	30 000	30 000	1 606 500,00
22	35	8	86,31	30 000	30 000	2 949 300,00
23	36	9	75,64	30 000	30 000	2 269 200,00
24	40	9	86,31	30 000	30 000	2 949 300,00
25	41	10	75,64	30 000	30 000	2 269 200,00
26	42	10	69,55	30 000	30 000	2 086 500,00
27	43	10	48,37	30 000	30 000	1 606 500,00

Итого общая ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства составляет 212 611 878 (двести двенадцать миллионов шесть тысяч шестьсот семьдесят восемь тысяч семьсот восемьдесят восемь рублей 86 копеек, не включая НДС).

1. Исполнение данных технических условий, проектной документации, проектной документации и установление законодательством Российской Федерации порядка технической инвентаризации объектов недвижимого имущества (в том числе квартир, жилых и нежилых помещений), после ввода дома в эксплуатацию и до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства и соответствии с административным актом Администрации муниципального образования (определенная стоимость).

2. Стороны договорились изменить Приложение №1 «Описание и характеристики Объекта долевого строительства» и Договор, включая его в разделы Приложения №1 к настоящему Соглашению, включив в его неизъемную часть:

4. Стороны договорились изменить Приложение №3 «Лист Объекта долевого строительства» в Договоре, включая его в разделы Приложения №2 к настоящему Соглашению, включив в его неизъемную часть:

5. Расходы по государственной регистрации настоящего Соглашения и возмещение преем собственности на Объект долевого строительства Участником долевого строительства и застройщик несут в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

6. Застройщик обязуется в течение 4 (четыре) месяцев с момента регистрации настоящего Соглашения вернуть путем перечисления на расчетный счет Участника долевого строительства сумму в размере 5 018 700 (пять миллионов одна тысяча семьсот рублей, в том числе отступные в размере 1 661 500 (один миллион шестьсот шестьдесят одна тысяча семьсот) рублей,

7. Застройщик обязуется использовать указанные отступные свои обязательства по уплате указанной выше суммы с даты поступления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства при условии перечисления данной суммы в пользу Объекта.

8. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации. Положения Договора и приложений к нему, принятые в редакции Соглашением, утративают силу для Сторон со дня вступления в силу настоящего Соглашения и применяются в редакции, предусмотренной настоящим Соглашением.

9. Настоящее Соглашение является неизъемной частью Договора, вступает в силу со дня его государственной регистрации и устанавливает законодательством Российской Федерации порядок и действует в течение всего срока действия Договора.

10. Стороны обязуются осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а срок не превышает 15 (Пятнадцать) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Соглашения.

11. Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четыре) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один для государственной регистрации, один – для специализированного депозитария Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:
ООО «КУДЕРЪ» 384061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102
ИНН 6621 68350 КПП 66201001
Ф/с 40702810000760011993 в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»,
Отделение 1 Москва
К/с 30101810743250060659 БИК 044525659
Участник долевого строительства:
ООО «РЕГИОН Девелопментс Д.У. ЛПФ» наименование "Протон"
Место нахождения: 190049, г. Москва, ул. Шаболова, д.10, корпус 2
Почтовый адрес: 190049, г. Москва, ул. Шаболова, д.10, корпус 2
ИНН: 7703227080, КПП: 775001001
Ф/с 4070181000000237907 в Банк ГПБ (АО), г. Москва,
К/с 30101810300000000823,
БИК 044525822.

Подпись Сторон:

Застройщик:
Генеральный директор

Участник долевого строительства:
Генеральный директор

С. К. Мельникова /

А.Е. Жуков /



Приложение №2
 К Дополнительному соглашению № 13
 от «01» июля 2016 г.
 к договору участия в долевом строительстве
 многоквартирного дома
 от 25 января 2013 г. № 250113-П

Приложение №2
 к договору участия в долевом строительстве
 многоквартирного дома
 от 25 января 2013 г. № 250113-П

Секция № 1, этаж № 2



2.1. Система отопления.
 Выполняется в объеме проекта с комплексной всего оборудования. Приборы - радиаторы отопления, биметаллические, с воздушной (на время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия для сохранения внешнего вида и работоспособности).

2.2. Электропроводка.
 Для слаботочных систем неэффективным является применение опрессовки в притык.

3.1. Электропроводка.
 Электропроводка выполняется в объеме: разводка электроотдел по месту кабеля по стенам под штукатурку с установкой опалочных устройств - розетки, выключатели, электрощиты, розетки для электрощитов, установка приборов учета.

3.2. Слаботочные системы (радио, телефония, телевидение) выполняются в объеме проекта в разводке до главных вводов без ввода в квартиру.

3.3. Прокладочные системы.
 Прокладочные системы выполняются в объеме проекта. В квартирах, лестничных клетках, встроенно-пристроенных помещениях, технических помещениях и в подвале установка автономных датчиков и приборов автоматического контроля выполняется и выводится в диспетчерский пункт.

3.4. Система кондиционирования.
 Система кондиционирования - предусматривается устройство естественной вентиляции.

4.1. По внутренним (отделочным) помещениям квартир.
 Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Закрытые участки не штукатурятся.
 Полы - штукатурка цементно-песчаным раствором с применением армирующей сетки для компенсации температурных деформаций стяжки. В помещениях ванной и туалета - без стяжки с выполненной гидроизоляцией.
 Потолок - без стяжки, предусматривается установка в заданном направлении.

4.2. По не отделываемым помещениям квартир (подвалы, балконы).
 Стены - штукатурка цементно-песчаным раствором. Закрытые участки не штукатурятся. Окружаемые помещения срезаются для наружных работ.
 Полы - монолитная стяжка.

4.3. По фасадам.
 Выровнены и подготовлены для чистовой отделки.
 Выполняется остекление лоджий (алюминиевые створчатые, двухкамерный пластиковый профиль, откосы из оцинкованной оцинкованной стали, алюминий в с установкой москитной сетки). На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

4.4. Установка.
 Установка оконных блоков, для сохранения внешнего вида и работоспособности.
 Установка дверей - установка.

4.5. Установка.
 Установка дверей - установка. На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

4.6. Установка.
 Установка дверей - установка. На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

4.7. Установка.
 Установка дверей - установка. На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

4.8. Установка.
 Установка дверей - установка. На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

4.9. Установка.
 Установка дверей - установка. На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

4.10. Установка.
 Установка дверей - установка. На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

Участник долевого строительства:
 Генеральный директор
 (А.Е. Жуков)

Участник долевого строительства:
 Генеральный директор
 (С. К. Митин)

Секция № 1, этаж № 3



Секция № 1, этаж № 4



Секция № 1, этаж № 5



Секция № 1, этаж № 6



Секция № 1, этаж № 7



Секция № 1, этаж № 8



Секция № 1, этаж № 9



Секция № 1, этаж № 10



Секция № 2, этаж № 2



Секция № 2, этаж № 3



Секция № 2, этаж № 4



Секция № 2, этаж № 5



Секция № 2, этаж № 10



Секция № 2, этаж № 11



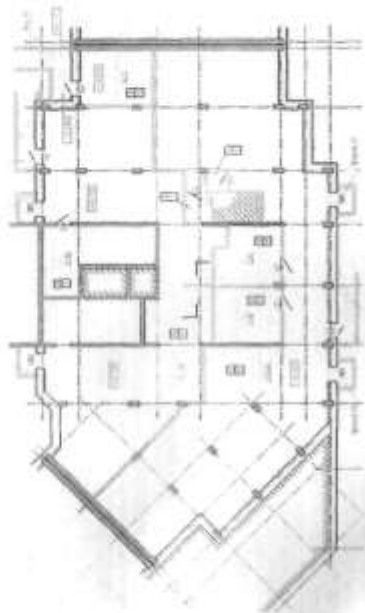
Секция № 2, этаж № 12



Секция № 3, этаж № 2



План Объекта долевого строительства-2
(секция № 2, цокольный этаж)



План Объекта долевого строительства-2
(секция № 3, цокольный этаж)



Застройщик:

Генеральный директор

А.В. Колесников /

Учредник долевого строительства:

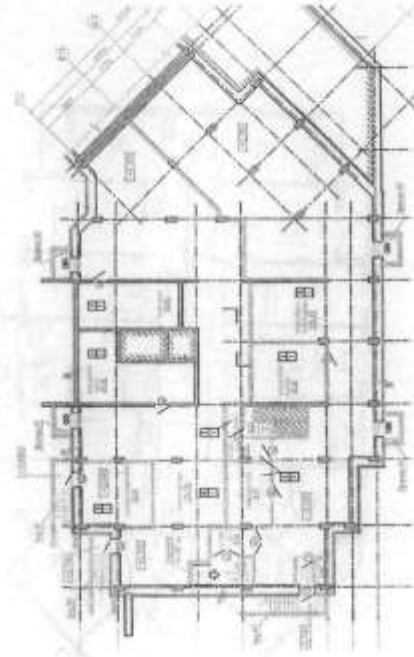
Генеральный директор

А.Е. Журавлев /

Секция № 3, этаж № 12



План Объекта долевого строительства-2
(секция № 3, цокольный этаж)



3. Объекты производственного назначения	
Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:	-
Тип объекта	-
Мощность	-
Проектируемость	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-
Лифты	шт.
Эскапаторы	шт.
Инвальные пандусы	шт.
Материалы фундаментов	-
Материалы стен	-
Материалы перекрытий	-
Материалы кровли	-
Иные показатели	-
4. Линейные объекты	
Категория (класс)	-
Протяженность	м
Мощность (пропускная способность)	МПа
Длина (длина, протяженность, линейная)	-
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения	кВ
Иные показатели	-
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов	
Класс энергоэффективности здания	высокий В
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт * ч/м2
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций	-
Дополнение светлых проемов	-
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана здания от 01.12.2017г., подготовленного кадастровым инженером Маньшиной Светланой Александровной, номер квалификационного аттестата кадастрового инженера 36-15-659.	

Генеральный директор ООО "Центр оценки инвестиций" (подпись) С.А. Честных (расшифровка подписи)



N RU.36-303000-422-2017 от 26.12.2017

в том числе подземных	
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-
Лифты	шт.
Эскапаторы	шт.
Инвальные пандусы	шт.
Материалы фундаментов	-
Материалы стен	-
Материалы перекрытий	-
Материалы кровли	-
Иные показатели	-
2.2. Объекты жилищного фонда	
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв. м
Площадь встроенно-пристроенных и пристроенных помещений	шт.
Количество этажей	шт.
в том числе подземных	шт.
в том числе технических этажей	шт.
Количество секций	шт./кв. м
Количество квартир/общая площадь, всего в том числе:	шт./кв. м
1-комнатные	шт./кв. м
2-комнатные	шт./кв. м
3-комнатные	шт./кв. м
4-комнатные	шт./кв. м
Более чем 4-комнатные	шт./кв. м
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	шт.
Лифты	шт.
Эскапаторы	шт.
Инвальные пандусы	шт.
Материалы фундаментов	-
Материалы стен	-
Материалы перекрытий	-
Материалы кровли	-
Иные показатели	-

N RU.36-303000-422-2017 от 26.12.2017

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г.

Воронежская область г. Нововоронеж

«14» мая 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ФЕНИКС», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Мельникова С.К., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПРОТОН», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Коньшиевой О.П., действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи объектов долевого строительства (далее – Акт) к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г., зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, дата регистрации 06.02.2013 г., номер регистрации 3636-34/005/2013-040, с учетом заключенных к нему дополнительных соглашений (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Во исполнение обязательств, предусмотренных п. 3.2.6 Договора, Застройщик передал, а Участник долевого строительства частично принял Объекты долевого строительства, указанные в Приложении № 1 к Акту – квартиры в количестве 75 (Семьдесят пять) штук площадью 5 431,38 (Пять тысяч четыреста тридцать один целый и тридцать восемь сотых) кв. м. расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская д. № 7 б, возведенного Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке (далее - Объекты долевого строительства), путем подписания настоящего Акта. Местонахождение, площадь и иные характеристики Объектов долевого строительства указаны в Приложении № 1 к настоящему Акту.
2. Вместе с Объектами долевого строительства по настоящему Акту приема-передачи Застройщик передает пакет документов, необходимый для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства (далее – «Пакет документов для государственной регистрации»).
3. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что Объекты долевого им получены.
4. В связи с тем, что на дату подписания настоящего Акта, Застройщик не устранил дефекты, указанные в Акте о дефектах от «19» января 2018 г. (далее - Акт о дефектах) в предусмотренный срок, Стороны пришли к соглашению, что Объекты долевого строительства принимаются Участником долевого строительства с учетом подписанного Сторонами Акта о дефектах. Дефекты, указанные в Акте о дефектах, Застройщик обязуется устранить самостоятельно и за свой счет в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования от Участника долевого строительства.
5. Если в течение гарантийного срока обнаруживаются дополнительные дефекты, недостатки, несоответствие санитарным и техническим нормам, предъявляемым к жилым помещениям, которые не были выявлены в момент передачи каждой квартиры, входящей в Объекты долевого строительства, то Застройщик обязан их устранить за свой счет и в согласованные с Участником долевого строительства сроки. Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки, согласования порядка и сроков их устранения Застройщик обязан направить своего представителя не позднее 5 (Пяти) календарных дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства. Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период устранения недостатков.
6. Стороны подтверждают, что Застройщик передал Объекты долевого строительства иной площадью, чем указано в Договоре, при этом Стороны, в связи с изменением площади Объектов долевого строительства, не имеют друг к другу претензий, в т.ч. по исполнению денежных обязательств.
7. Подписывая настоящий Акт, Стороны подтверждают, что обязательства Застройщика по передаче Объектов долевого строительства выполнены в полном объеме.
8. Подписывая настоящий Акт, Стороны подтверждают, что обязательства Участника долевого строительства по оплате Объектов долевого строительства выполнены в полном объеме и Застройщик не имеет права требовать от Участника долевого строительства выплаты каких-либо денежных средств. Застройщик не имеет к Участнику долевого строительства претензий по оплате.
9. Настоящий Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, один экземпляр для Участника долевого строительства, один Застройщику и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

10. Адреса и реквизиты Сторон:

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«ФЕНИКС»
394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102
ИНН 3662168360 КПП 366201001
р/с 40702810009760011993 в ОАО "МОСКОВСКИЙ
КРЕДИТНЫЙ БАНК"
Отделение 1 Москва
к/с 30101810745250000699 БИК 044525659

Генеральный директор

/Мельников С.К./

Участник долевого строительства:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «ПРОТОН»
Адрес: 119017, г. Москва, улица Большая Ордынка дом 40,
строение 4, этаж 6, помещение 1, комната 29
ИНН 7708227080, КПП 770501001
р/с 40701810100000000318 в АО КБ "Руссарбанк"
к/с 30101810145250000466
БИК 044525466

Генеральный директор

/Коньшиева О.П./

Приложение № 1
к акту приема-передачи объектов
долевого строительства от «14» мая 2018 г.
по договору № 250113-11 участка в долевом строительстве
многоквартирного дома от 25 января 2013 г.

Объекты долевого строительства

Данные по ДУДС					Данные технической инвентаризации						
№ п/п	Номер квартиры по ДУДС	Этаж	Кол-во комнат	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджий/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджей (кв.м.)
1	1	2	2	75,64	121	2	2	73,80	38,10	7,90	81,70
2	4	2	1	53,55	124	2	1	52,30	23,70	4,80	57,00
3	5	2	3	98,31	125	2	3	95,30	52,20	8,60	103,90
4	10	3	3	98,31	130	3	3	95,70	52,40	8,70	104,40
5	14	4	1	53,55	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80
6	15	4	3	98,31	135	4	3	96,00	52,30	8,60	104,60
7	19	5	1	53,55	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20
8	20	5	3	98,31	140	5	3	95,90	52,80	8,80	104,70
9	22	6	2	69,55	142	6	2	69,70	31,90	3,40	73,10
10	24	6	1	53,55	144	6	1	52,50	24,00	4,70	57,20
11	25	6	3	98,31	145	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60
12	26	7	2	75,64	146	7	2	73,60	37,90	7,80	81,40
13	27	7	2	69,55	147	7	2	69,80	31,90	3,50	73,30
14	29	7	1	53,55	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40
15	30	7	3	98,31	150	7	3	95,70	52,60	8,60	104,30
16	31	8	2	75,64	151	8	2	73,30	38,00	8,00	81,30
17	32	8	2	69,55	152	8	2	69,40	31,70	3,80	73,20
18	34	8	1	53,55	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40
19	35	8	3	98,31	155	8	3	95,50	52,50	8,60	104,10
20	36	9	2	75,64	156	9	2	73,60	38,00	8,10	81,70
21	39	9	1	53,55	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50
22	40	9	3	98,31	160	9	3	96,10	52,70	8,60	104,70
23	41	10	2	75,64	161	10	2	73,80	38,30	7,90	81,70
24	42	10	2	69,55	162	10	2	69,40	31,60	3,80	73,20
25	43	10	1	48,87	163	10	1	46,10	18,90	4,00	50,10
26	44	10	1	53,55	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10
27	45	10	3	98,31	165	10	3	96,10	52,70	8,70	104,80
28	46	2	3	98,31	66	2	3	95,70	52,50	8,70	104,40
29	47	2	1	53,55	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00
30	49	2	2	69,55	69	2	2	69,30	31,30	3,70	73,00
31	50	2	2	75,64	70	2	2	73,40	38,00	7,90	81,30
32	51	3	3	98,31	71	3	3	96,10	52,60	8,60	104,70
33	52	3	1	53,55	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50
34	55	3	2	75,64	75	3	2	73,60	38,30	8,00	81,60
35	61	5	3	98,31	81	5	3	95,80	52,60	8,70	104,50
36	66	6	3	98,31	86	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60
37	67	6	1	53,55	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40

38	70	6	2	75,64	90	6	2	73,40	38,00	7,90	81,30
39	71	7	3	98,31	91	7	3	95,90	52,80	8,70	104,60
40	72	7	1	53,55	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80
41	75	7	2	75,64	95	7	2	73,20	38,00	7,90	81,10
42	76	8	3	98,31	96	8	3	95,50	52,70	8,70	104,20
43	77	8	1	53,55	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30
44	80	8	2	75,64	100	8	2	72,90	37,70	8,10	81,00
45	81	9	3	98,31	101	9	3	96,10	52,50	8,60	104,70
46	82	9	1	53,55	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70
47	84	9	2	69,55	104	9	2	69,20	31,90	3,70	72,90
48	85	9	2	75,64	105	9	2	73,20	38,00	7,90	81,10
49	86	10	3	98,31	106	10	3	96,00	52,80	8,60	104,60
50	87	10	1	53,55	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90
51	88	10	1	48,87	108	10	1	46,20	18,80	4,10	50,30
52	89	10	2	69,55	109	10	2	68,90	31,30	3,70	72,60
53	91	11	3	98,31	111	11	3	95,60	52,20	8,70	104,30
54	92	11	1	53,55	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00
55	93	11	1	48,87	113	11	1	46,20	18,90	4,10	50,30
56	94	11	2	69,55	114	11	2	69,40	31,40	3,50	72,90
57	95	11	2	75,64	115	11	2	73,30	38,10	7,80	81,10
58	96	12	3	98,31	116	12	3	96,20	52,50	8,60	104,80
59	97	12	1	53,55	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80
60	98	12	1	48,87	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50
61	99	12	2	69,55	119	12	2	69,10	32,00	3,80	72,90
62	100	12	3	75,64	120	12	2	73,10	38,00	7,90	81,00
63	105	2	2	98,31	5	2	3	95,30	52,30	8,60	103,90
64	107	3	2	69,55	7	3	2	69,30	31,10	3,50	72,80
65	109	3	1	53,55	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90
66	110	3	3	98,31	10	3	3	95,80	52,80	8,60	104,40
67	137	9	2	69,55	37	9	2	68,80	31,70	3,50	72,30
68	139	9	1	53,55	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60
69	143	10	1	48,87	43	10	1	46,10	18,60	4,00	50,10
70	144	10	1	53,55	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80
71	148	11	1	48,87	48	11	1	46,00	18,70	4,00	50,00
72	149	11	1	53,55	49	11	1	52,40	24,10	4,80	57,20
73	150	11	3	98,31	50	11	3	95,50	52,30	8,70	104,20
74	153	12	1	48,87	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70
75	154	12	1	53,55	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90
ИТОГО				5 431,38				5 297,30		465,60	5 762,90

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «ФЕНИКС»
394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102
ИНН 3662168360 КПП 366201001
р/с 40702810000760011993
«ОАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК",
Отделение - Москва
с/с 30101810745250006659 БИК 044525659

Генеральный директор

/Мельников С.К./

Участник долевого строительства:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЭПНФ недвижимости
«ПРОТОН»
Адрес: 119017, г. Москва, улица Большая Ордынка дом 40,
строение 4, этаж 6, помещение I, комната 29
ИНН 7708227080, КПП 770501001
р/с 40701810100000000318 в АО КБ "Руссарбанк"
с/с 30101810145250000466
БИК 044525466

Генеральный директор

/Козышева О.П./





АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

«КАДАСТР-ОЦЕНКА»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ИНН/КПП 7702372098/770901001
ОГРН 1097799045520
109004, МОСКВА, ТЕТЕРЯНСКИЙ ПЕР., 16
Тел. (495) 989-23-59; (495) 915-06-76
E-mail: office@kadastr-ocenka.ru
pkadastr-ocenka@mail.ru

Членам Ассоциации оценщиков
«Кадастр-оценка»

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

УВЕДОМЛЕНИЕ

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

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

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

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

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

Директор
Ассоциации «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин

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



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003160-1

« 07 » февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Попову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 07 » февраля 20 18 г. № 46

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » февраля 20 21 г.

ООО «Центр оценки инвестиций», ИНН 50-05-00303, ОГРН/ОГРНИП 770411711, Тел.: (495) 229-49-71, www.coi.ru



002025-КА1

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 170005 - 035 - 000239
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Страхователь: Попов Игорь Александрович
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, д.7/9, кв. 1А
Паспорт РФ 11 02 831577
Выдан (когда, кем): 22.01.2003 г., отделом внутренних дел г. Мирный Архангельской области.

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

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 608624
Дата выдачи: 03.07.2010 г.
Выдан (кем): Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова

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

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

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

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
	Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна
_____/И.А.Попов/	Доверенность № 02-15/500/17-с от 06.11.2017 г.
	Телефон: 737 03-30, доб. 198
	_____/О.А. Аракелова/
	М.П.
	Полис оформил: _____ А.В.

Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.

115035, Москва, Садовническая наб., 23
Тел.: +7 495 737 8330
www.energo-garant.ru

ЭНЕРГОГАРАНТ

23 Sadovnicheskaya nab., Moscow, 115035
Tel.: +7 495 737 8330
www.energo-garant.ru

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

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

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

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

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



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

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

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

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

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

<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>М.П. /Г.Р. Юрьева/</p> <p>Полис оформлен: Юзово, 9 Дата выдачи: 05.12.2017 г.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>М.П. /Р.С. Луценко/</p>
--	---

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью
226 (Двести двадцать шесть) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р. С.