

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ №УКР-П/17-08

от 22 февраля 2017 года

Оценка справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 89 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 6 398,06 (шесть тысяч триста девяносто восемь целых и шесть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строящемся на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б

Исполнитель отчета

 **Зверева Е.А.**

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	9
1.1. Задание на оценку	9
1.2. Применяемые стандарты оценки	14
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	16
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	16
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»	17
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	17
1.7. Основные факты и выводы	17
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	22
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	22
1.10. Методология определения справедливой стоимости	23
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	26
2.1. Общие положения	26
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	26
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	29
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	40
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	40
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	41
3.1. Общие положения	41
3.2. Анализ рынка недвижимости	41
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	74
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	75
5.1. Общие положения	75
5.2. Общее описание методов оценки недвижимости	75
5.3. Выбор подходов и методов оценки	75
5.4. Согласование результатов оценки	81
5.5. Выбор подходов и методов оценки	81
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	83
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	83
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	279
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	279
6.4. Согласование результатов оценки	279
VII. ВЫВОДЫ	283
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	286
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	287
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	289

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

«22» февраля 2017 г.

Уважаемая Ольга Павловна!

В соответствии с Техническим заданием № 8 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г., проведена оценка справедливой стоимости имущества, планируемого к приобретению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно:

- имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 89 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 6 398,06 (шесть тысяч триста девяносто восемь целых и шесть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строящемся на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, в т.ч.:

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м ²
1	1	2	2	1	75,64
2	4	2	1	1	53,55
3	5	2	3	1	98,31
4	10	3	3	1	98,31
5	12	4	2	1	69,55
6	14	4	1	1	53,55
7	15	4	3	1	98,31
8	19	5	1	1	53,55
9	20	5	3	1	98,31
10	21	6	2	1	75,64
11	22	6	2	1	69,55
12	24	6	1	1	53,55
13	25	6	3	1	98,31
14	26	7	2	1	75,64
15	27	7	2	1	69,55
16	29	7	1	1	53,55
17	30	7	3	1	98,31
18	31	8	2	1	75,64
19	32	8	2	1	69,55
20	34	8	1	1	53,55
21	35	8	3	1	98,31
22	36	9	2	1	75,64
23	39	9	1	1	53,55
24	40	9	3	1	98,31
25	41	10	2	1	75,64
26	42	10	2	1	69,55
27	43	10	1	1	48,87
28	44	10	1	1	53,55

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м ²
29	45	10	3	1	98,31
30	46	2	3	2	98,31
31	47	2	1	2	53,55
32	49	2	2	2	69,55
33	50	2	2	2	75,64
34	51	3	3	2	98,31
35	52	3	1	2	53,55
36	55	3	2	2	75,64
37	57	4	1	2	53,55
38	61	5	3	2	98,31
39	62	5	1	2	53,55
40	66	6	3	2	98,31
41	67	6	1	2	53,55
42	70	6	2	2	75,64
43	71	7	3	2	98,31
44	72	7	1	2	53,55
45	73	7	1	2	48,87
46	75	7	2	2	75,64
47	76	8	3	2	98,31
48	77	8	1	2	53,55
49	78	8	1	2	48,87
50	79	8	2	2	69,55
51	80	8	2	2	75,64
52	81	9	3	2	98,31
53	82	9	1	2	53,55
54	84	9	2	2	69,55
55	85	9	2	2	75,64
56	86	10	3	2	98,31
57	87	10	1	2	53,55
58	88	10	1	2	48,87
59	89	10	2	2	69,55
60	91	11	3	2	98,31
61	92	11	1	2	53,55
62	93	11	1	2	48,87
63	94	11	2	2	69,55
64	95	11	2	2	75,64
65	96	12	3	2	98,31
66	97	12	1	2	53,55
67	98	12	1	2	48,87
68	99	12	2	2	69,55
69	100	12	3	2	75,64
70	101	2	2	3	75,64
71	104	2	1	3	53,55
72	105	2	2	3	98,31

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м ²
73	106	3	2	3	75,64
74	107	3	2	3	69,55
75	109	3	1	3	53,55
76	110	3	3	3	98,31
77	136	9	2	3	75,64
78	137	9	2	3	69,55
79	139	9	1	3	53,55
80	143	10	1	3	48,87
81	144	10	1	3	53,55
82	145	10	3	3	98,31
83	147	11	2	3	70,01
84	148	11	1	3	48,87
85	149	11	1	3	53,55
86	150	11	3	3	98,31
87	153	12	1	3	48,87
88	154	12	1	3	53,55
89	155	12	3	3	98,31
ИТОГО					6 398,06

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

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

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ОАО «АльфаСтрахование».

Оценка проведена по состоянию на **22 февраля 2017 г.**

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться 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 течении шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 89 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 6 398,06 (шесть тысяч триста девяносто восемь целых и шесть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строящемся на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

227 342 912

(Двести двадцать семь миллионов триста сорок две тысячи девятьсот двенадцать) рублей,

в том числе:

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м ²	Итоговая величина стоимости, руб.
1	1	2	2	1	75,64	2 723 040
2	4	2	1	1	53,55	1 906 380
3	5	2	3	1	98,31	3 450 681
4	10	3	3	1	98,31	3 450 681
5	12	4	2	1	69,55	2 503 800
6	14	4	1	1	53,55	1 906 380
7	15	4	3	1	98,31	3 450 681
8	19	5	1	1	53,55	1 906 380
9	20	5	3	1	98,31	3 450 681
10	21	6	2	1	75,64	2 723 040
11	22	6	2	1	69,55	2 503 800
12	24	6	1	1	53,55	1 906 380
13	25	6	3	1	98,31	3 450 681
14	26	7	2	1	75,64	2 723 040
15	27	7	2	1	69,55	2 503 800
16	29	7	1	1	53,55	1 906 380
17	30	7	3	1	98,31	3 450 681
18	31	8	2	1	75,64	2 723 040
19	32	8	2	1	69,55	2 503 800
20	34	8	1	1	53,55	1 906 380
21	35	8	3	1	98,31	3 450 681
22	36	9	2	1	75,64	2 723 040
23	39	9	1	1	53,55	1 906 380
24	40	9	3	1	98,31	3 450 681
25	41	10	2	1	75,64	2 556 632
26	42	10	2	1	69,55	2 350 790
27	43	10	1	1	48,87	1 778 868
28	44	10	1	1	53,55	1 793 925
29	45	10	3	1	98,31	3 244 230
30	46	2	3	2	98,31	3 450 681
31	47	2	1	2	53,55	1 906 380
32	49	2	2	2	69,55	2 503 800
33	50	2	2	2	75,64	2 723 040
34	51	3	3	2	98,31	3 450 681
35	52	3	1	2	53,55	1 906 380
36	55	3	2	2	75,64	2 723 040
37	57	4	1	2	53,55	1 906 380
38	61	5	3	2	98,31	3 450 681
39	62	5	1	2	53,55	1 906 380

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м ²	Итоговая величина стоимости, руб.
40	66	6	3	2	98,31	3 450 681
41	67	6	1	2	53,55	1 906 380
42	70	6	2	2	75,64	2 723 040
43	71	7	3	2	98,31	3 450 681
44	72	7	1	2	53,55	1 906 380
45	73	7	1	2	48,87	1 891 269
46	75	7	2	2	75,64	2 723 040
47	76	8	3	2	98,31	3 450 681
48	77	8	1	2	53,55	1 906 380
49	78	8	1	2	48,87	1 891 269
50	79	8	2	2	69,55	2 503 800
51	80	8	2	2	75,64	2 723 040
52	81	9	3	2	98,31	3 450 681
53	82	9	1	2	53,55	1 906 380
54	84	9	2	2	69,55	2 503 800
55	85	9	2	2	75,64	2 723 040
56	86	10	3	2	98,31	3 450 681
57	87	10	1	2	53,55	1 906 380
58	88	10	1	2	48,87	1 891 269
59	89	10	2	2	69,55	2 503 800
60	91	11	3	2	98,31	3 450 681
61	92	11	1	2	53,55	1 906 380
62	93	11	1	2	48,87	1 891 269
63	94	11	2	2	69,55	2 503 800
64	95	11	2	2	75,64	2 723 040
65	96	12	3	2	98,31	3 244 230
66	97	12	1	2	53,55	1 793 925
67	98	12	1	2	48,87	1 778 868
68	99	12	2	2	69,55	2 350 790
69	100	12	3	2	75,64	2 670 092
70	101	2	2	3	75,64	2 723 040
71	104	2	1	3	53,55	1 906 380
72	105	2	2	3	98,31	3 322 878
73	106	3	2	3	75,64	2 723 040
74	107	3	2	3	69,55	2 503 800
75	109	3	1	3	53,55	1 906 380
76	110	3	3	3	98,31	3 450 681
77	136	9	2	3	75,64	2 723 040
78	137	9	2	3	69,55	2 503 800
79	139	9	1	3	53,55	1 906 380
80	143	10	1	3	48,87	1 891 269
81	144	10	1	3	53,55	1 906 380
82	145	10	3	3	98,31	3 450 681
83	147	11	2	3	70,01	2 520 360

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м ²	Итоговая величина стоимости, руб.
84	148	11	1	3	48,87	1 891 269
85	149	11	1	3	53,55	1 906 380
86	150	11	3	3	98,31	3 450 681
87	153	12	1	3	48,87	1 891 269
88	154	12	1	3	53,55	1 906 380
89	155	12	3	3	98,31	3 450 681

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 № 8 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, планируемое к приобретению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно:

- имущественные права по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 89 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 6 398,06 (шесть тысяч триста девяносто восемь целых и шесть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строящемся на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, в т.ч.:

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов
1	1	2	2	1	75,64
2	4	2	1	1	53,55
3	5	2	3	1	98,31
4	10	3	3	1	98,31
5	12	4	2	1	69,55
6	14	4	1	1	53,55
7	15	4	3	1	98,31
8	19	5	1	1	53,55
9	20	5	3	1	98,31
10	21	6	2	1	75,64
11	22	6	2	1	69,55
12	24	6	1	1	53,55
13	25	6	3	1	98,31
14	26	7	2	1	75,64
15	27	7	2	1	69,55
16	29	7	1	1	53,55
17	30	7	3	1	98,31
18	31	8	2	1	75,64
19	32	8	2	1	69,55
20	34	8	1	1	53,55
21	35	8	3	1	98,31
22	36	9	2	1	75,64
23	39	9	1	1	53,55
24	40	9	3	1	98,31
25	41	10	2	1	75,64
26	42	10	2	1	69,55
27	43	10	1	1	48,87

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов
28	44	10	1	1	53,55
29	45	10	3	1	98,31
30	46	2	3	2	98,31
31	47	2	1	2	53,55
32	49	2	2	2	69,55
33	50	2	2	2	75,64
34	51	3	3	2	98,31
35	52	3	1	2	53,55
36	55	3	2	2	75,64
37	57	4	1	2	53,55
38	61	5	3	2	98,31
39	62	5	1	2	53,55
40	66	6	3	2	98,31
41	67	6	1	2	53,55
42	70	6	2	2	75,64
43	71	7	3	2	98,31
44	72	7	1	2	53,55
45	73	7	1	2	48,87
46	75	7	2	2	75,64
47	76	8	3	2	98,31
48	77	8	1	2	53,55
49	78	8	1	2	48,87
50	79	8	2	2	69,55
51	80	8	2	2	75,64
52	81	9	3	2	98,31
53	82	9	1	2	53,55
54	84	9	2	2	69,55
55	85	9	2	2	75,64
56	86	10	3	2	98,31
57	87	10	1	2	53,55
58	88	10	1	2	48,87
59	89	10	2	2	69,55
60	91	11	3	2	98,31
61	92	11	1	2	53,55
62	93	11	1	2	48,87
63	94	11	2	2	69,55
64	95	11	2	2	75,64
65	96	12	3	2	98,31
66	97	12	1	2	53,55
67	98	12	1	2	48,87
68	99	12	2	2	69,55
69	100	12	3	2	75,64

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов
70	101	2	2	3	75,64
71	104	2	1	3	53,55
72	105	2	2	3	98,31
73	106	3	2	3	75,64
74	107	3	2	3	69,55
75	109	3	1	3	53,55
76	110	3	3	3	98,31
77	136	9	2	3	75,64
78	137	9	2	3	69,55
79	139	9	1	3	53,55
80	143	10	1	3	48,87
81	144	10	1	3	53,55
82	145	10	3	3	98,31
83	147	11	2	3	70,01
84	148	11	1	3	48,87
85	149	11	1	3	53,55
86	150	11	3	3	98,31
87	153	12	1	3	48,87
88	154	12	1	3	53,55
89	155	12	3	3	98,31
ИТОГО					6 398,06

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	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов	Состояние отделки
1	1	2	2	1	75,64	без отделки
2	4	2	1	1	53,55	без отделки
3	5	2	3	1	98,31	без отделки
4	10	3	3	1	98,31	без отделки
5	12	4	2	1	69,55	без отделки
6	14	4	1	1	53,55	без отделки
7	15	4	3	1	98,31	без отделки
8	19	5	1	1	53,55	без отделки
9	20	5	3	1	98,31	без отделки
10	21	6	2	1	75,64	без отделки
11	22	6	2	1	69,55	без отделки
12	24	6	1	1	53,55	без отделки
13	25	6	3	1	98,31	без отделки
14	26	7	2	1	75,64	без отделки
15	27	7	2	1	69,55	без отделки
16	29	7	1	1	53,55	без отделки

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов	Состояние отделки
17	30	7	3	1	98,31	без отделки
18	31	8	2	1	75,64	без отделки
19	32	8	2	1	69,55	без отделки
20	34	8	1	1	53,55	без отделки
21	35	8	3	1	98,31	без отделки
22	36	9	2	1	75,64	без отделки
23	39	9	1	1	53,55	без отделки
24	40	9	3	1	98,31	без отделки
25	41	10	2	1	75,64	без отделки
26	42	10	2	1	69,55	без отделки
27	43	10	1	1	48,87	без отделки
28	44	10	1	1	53,55	без отделки
29	45	10	3	1	98,31	без отделки
30	46	2	3	2	98,31	без отделки
31	47	2	1	2	53,55	без отделки
32	49	2	2	2	69,55	без отделки
33	50	2	2	2	75,64	без отделки
34	51	3	3	2	98,31	без отделки
35	52	3	1	2	53,55	без отделки
36	55	3	2	2	75,64	без отделки
37	57	4	1	2	53,55	без отделки
38	61	5	3	2	98,31	без отделки
39	62	5	1	2	53,55	без отделки
40	66	6	3	2	98,31	без отделки
41	67	6	1	2	53,55	без отделки
42	70	6	2	2	75,64	без отделки
43	71	7	3	2	98,31	без отделки
44	72	7	1	2	53,55	без отделки
45	73	7	1	2	48,87	без отделки
46	75	7	2	2	75,64	без отделки
47	76	8	3	2	98,31	без отделки
48	77	8	1	2	53,55	без отделки
49	78	8	1	2	48,87	без отделки
50	79	8	2	2	69,55	без отделки
51	80	8	2	2	75,64	без отделки
52	81	9	3	2	98,31	без отделки
53	82	9	1	2	53,55	без отделки
54	84	9	2	2	69,55	без отделки
55	85	9	2	2	75,64	без отделки
56	86	10	3	2	98,31	без отделки
57	87	10	1	2	53,55	без отделки
58	88	10	1	2	48,87	без отделки

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов	Состояние отделки
59	89	10	2	2	69,55	без отделки
60	91	11	3	2	98,31	без отделки
61	92	11	1	2	53,55	без отделки
62	93	11	1	2	48,87	без отделки
63	94	11	2	2	69,55	без отделки
64	95	11	2	2	75,64	без отделки
65	96	12	3	2	98,31	без отделки
66	97	12	1	2	53,55	без отделки
67	98	12	1	2	48,87	без отделки
68	99	12	2	2	69,55	без отделки
69	100	12	3	2	75,64	без отделки
70	101	2	2	3	75,64	без отделки
71	104	2	1	3	53,55	без отделки
72	105	2	2	3	98,31	без отделки
73	106	3	2	3	75,64	без отделки
74	107	3	2	3	69,55	без отделки
75	109	3	1	3	53,55	без отделки
76	110	3	3	3	98,31	без отделки
77	136	9	2	3	75,64	без отделки
78	137	9	2	3	69,55	без отделки
79	139	9	1	3	53,55	без отделки
80	143	10	1	3	48,87	без отделки
81	144	10	1	3	53,55	без отделки
82	145	10	3	3	98,31	без отделки
83	147	11	2	3	70,01	без отделки
84	148	11	1	3	48,87	без отделки
85	149	11	1	3	53,55	без отделки
86	150	11	3	3	98,31	без отделки
87	153	12	1	3	48,87	без отделки
88	154	12	1	3	53,55	без отделки
89	155	12	3	3	98,31	без отделки
ИТОГО					6 398,06	

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Разрешения на строительство № Ru363030002005001-449-А от 22.03.2013г.;
- копии Проектной декларации по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, район жилого дома №7;
- копии Постановления № 517 от 22.04.2016г Администрации городского округа г. Нововоронеж.;
- копии Дополнительного соглашения № 13 от «01» июня 2016 г. к Договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «25» января 2013г.;
- 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, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **22 февраля 2017.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **22 февраля 2017 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 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

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 628 от 07 ноября 2011 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
13. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-13, 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	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
Почтовый адрес	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037708029633
Дата присвоения ОГРН	27.05.2003 г.

Сведения об оценщике

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

Адрес электронной почты	syrkina@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности №0991R/776/90052/6, выдан ОАО «АльфаСтрахование» 13.10.2016 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (письмо №01-1438/16 от 19.12.2016 г. «Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»), включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика №0991R/776/91136/6, выдан 13.10.2016 г. ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в 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 № 8 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.
Дата составления отчета	22 февраля 2017 г.
Порядковый номер отчета	УКР-П/17-08

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Вид объектов оценки	Имущественные права
Реквизиты договора участия в долевом строительстве	Договор № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г.
Реквизиты дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве	Дополнительное соглашение № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г.
Стороны договора участия в долевом строительстве	Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Кудеяр». Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости

«Протон».

Объект, возводимый застройщиком

Многоквартирный дом (далее – Дом) – многоэтажный жилой дом, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.

Объекты долевого строительства по договору

Квартиры в количестве 89 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 6 398,06 (шесть тысяч триста девяносто восемь целых и шесть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б., в составе:

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м ²
1	1	2	2	1	75,64
2	4	2	1	1	53,55
3	5	2	3	1	98,31
4	10	3	3	1	98,31
5	12	4	2	1	69,55
6	14	4	1	1	53,55
7	15	4	3	1	98,31
8	19	5	1	1	53,55
9	20	5	3	1	98,31
10	21	6	2	1	75,64
11	22	6	2	1	69,55
12	24	6	1	1	53,55
13	25	6	3	1	98,31
14	26	7	2	1	75,64
15	27	7	2	1	69,55
16	29	7	1	1	53,55
17	30	7	3	1	98,31
18	31	8	2	1	75,64
19	32	8	2	1	69,55
20	34	8	1	1	53,55
21	35	8	3	1	98,31
22	36	9	2	1	75,64
23	39	9	1	1	53,55
24	40	9	3	1	98,31
25	41	10	2	1	75,64
26	42	10	2	1	69,55
27	43	10	1	1	48,87
28	44	10	1	1	53,55
29	45	10	3	1	98,31
30	46	2	3	2	98,31
31	47	2	1	2	53,55
32	49	2	2	2	69,55
33	50	2	2	2	75,64

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м ²
34	51	3	3	2	98,31
35	52	3	1	2	53,55
36	55	3	2	2	75,64
37	57	4	1	2	53,55
38	61	5	3	2	98,31
39	62	5	1	2	53,55
40	66	6	3	2	98,31
41	67	6	1	2	53,55
42	70	6	2	2	75,64
43	71	7	3	2	98,31
44	72	7	1	2	53,55
45	73	7	1	2	48,87
46	75	7	2	2	75,64
47	76	8	3	2	98,31
48	77	8	1	2	53,55
49	78	8	1	2	48,87
50	79	8	2	2	69,55
51	80	8	2	2	75,64
52	81	9	3	2	98,31
53	82	9	1	2	53,55
54	84	9	2	2	69,55
55	85	9	2	2	75,64
56	86	10	3	2	98,31
57	87	10	1	2	53,55
58	88	10	1	2	48,87
59	89	10	2	2	69,55
60	91	11	3	2	98,31
61	92	11	1	2	53,55
62	93	11	1	2	48,87
63	94	11	2	2	69,55
64	95	11	2	2	75,64
65	96	12	3	2	98,31
66	97	12	1	2	53,55
67	98	12	1	2	48,87
68	99	12	2	2	69,55
69	100	12	3	2	75,64
70	101	2	2	3	75,64
71	104	2	1	3	53,55
72	105	2	2	3	98,31
73	106	3	2	3	75,64
74	107	3	2	3	69,55
75	109	3	1	3	53,55
76	110	3	3	3	98,31
77	136	9	2	3	75,64

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м ²
78	137	9	2	3	69,55
79	139	9	1	3	53,55
80	143	10	1	3	48,87
81	144	10	1	3	53,55
82	145	10	3	3	98,31
83	147	11	2	3	70,01
84	148	11	1	3	48,87
85	149	11	1	3	53,55
86	150	11	3	3	98,31
87	153	12	1	3	48,87
88	154	12	1	3	53,55
89	155	12	3	3	98,31
ИТОГО					6 398,06

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Строительный номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	не использовался	2 723 040	не использовался	2 723 040
4	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
5	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681
10	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681
12	не использовался	2 503 800	не использовался	2 503 800
14	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
15	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681
19	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
20	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681
21	не использовался	2 723 040	не использовался	2 723 040
22	не использовался	2 503 800	не использовался	2 503 800
24	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
25	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681
26	не использовался	2 723 040	не использовался	2 723 040
27	не использовался	2 503 800	не использовался	2 503 800
29	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
30	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681
31	не использовался	2 723 040	не использовался	2 723 040
32	не использовался	2 503 800	не использовался	2 503 800
34	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
35	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681
36	не использовался	2 723 040	не использовался	2 723 040
39	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
40	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681
41	не использовался	2 556 632	не использовался	2 556 632
42	не использовался	2 350 790	не использовался	2 350 790
43	не использовался	1 778 868	не использовался	1 778 868
44	не использовался	1 793 925	не использовался	1 793 925
45	не использовался	3 244 230	не использовался	3 244 230
46	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681

Строительный номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
47	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
49	не использовался	2 503 800	не использовался	2 503 800
50	не использовался	2 723 040	не использовался	2 723 040
51	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681
52	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
55	не использовался	2 723 040	не использовался	2 723 040
57	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
61	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681
62	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
66	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681
67	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
70	не использовался	2 723 040	не использовался	2 723 040
71	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681
72	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
73	не использовался	1 891 269	не использовался	1 891 269
75	не использовался	2 723 040	не использовался	2 723 040
76	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681
77	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
78	не использовался	1 891 269	не использовался	1 891 269
79	не использовался	2 503 800	не использовался	2 503 800
80	не использовался	2 723 040	не использовался	2 723 040
81	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681
82	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
84	не использовался	2 503 800	не использовался	2 503 800
85	не использовался	2 723 040	не использовался	2 723 040
86	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681
87	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
88	не использовался	1 891 269	не использовался	1 891 269
89	не использовался	2 503 800	не использовался	2 503 800
91	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681
92	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
93	не использовался	1 891 269	не использовался	1 891 269
94	не использовался	2 503 800	не использовался	2 503 800
95	не использовался	2 723 040	не использовался	2 723 040
96	не использовался	3 244 230	не использовался	3 244 230
97	не использовался	1 793 925	не использовался	1 793 925
98	не использовался	1 778 868	не использовался	1 778 868
99	не использовался	2 350 790	не использовался	2 350 790
100	не использовался	2 670 092	не использовался	2 670 092
101	не использовался	2 723 040	не использовался	2 723 040
104	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
105	не использовался	3 322 878	не использовался	3 322 878
106	не использовался	2 723 040	не использовался	2 723 040
107	не использовался	2 503 800	не использовался	2 503 800
109	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
110	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681
136	не использовался	2 723 040	не использовался	2 723 040
137	не использовался	2 503 800	не использовался	2 503 800
139	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380

Строительный номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
143	не использовался	1 891 269	не использовался	1 891 269
144	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
145	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681
147	не использовался	2 520 360	не использовался	2 520 360
148	не использовался	1 891 269	не использовался	1 891 269
149	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
150	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681
153	не использовался	1 891 269	не использовался	1 891 269
154	не использовался	1 906 380	не использовался	1 906 380
155	не использовался	3 450 681	не использовался	3 450 681

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
Разрешение на строительство	№ Ru363030002005001-449-A от 22.03.2013г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Проектная декларация по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, район жилого дома №7	б/н от 02.07.2014 г.	Копия (Представлена в Приложении 3 Отчета)
Постановление Администрации городского округа г. Нововоронеж	№ 517 от 22.04.2016г	Копия (Представлена в Приложении 3 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 3 Отчета)

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 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.

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

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 имущественные права по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 89 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 6 398,06 (шесть тысяч триста девяносто восемь целых и шесть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строящемся на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.

Объекты оценки планируются к приобретению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон».

Стороны договора участия в долевом строительстве:

- застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Кудеяр»;
- участник долевого строительства - Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон».

Объекты долевого строительства по договору и Дополнительному соглашению № 13 к нему - Квартиры в количестве 89 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 6 398,06 (шесть тысяч триста девяносто восемь целых и шесть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.

Состав объектов долевого строительства представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Состав объектов долевого строительства

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м ²
1	1	2	2	1	75,64
2	4	2	1	1	53,55
3	5	2	3	1	98,31

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м ²
4	10	3	3	1	98,31
5	12	4	2	1	69,55
6	14	4	1	1	53,55
7	15	4	3	1	98,31
8	19	5	1	1	53,55
9	20	5	3	1	98,31
10	21	6	2	1	75,64
11	22	6	2	1	69,55
12	24	6	1	1	53,55
13	25	6	3	1	98,31
14	26	7	2	1	75,64
15	27	7	2	1	69,55
16	29	7	1	1	53,55
17	30	7	3	1	98,31
18	31	8	2	1	75,64
19	32	8	2	1	69,55
20	34	8	1	1	53,55
21	35	8	3	1	98,31
22	36	9	2	1	75,64
23	39	9	1	1	53,55
24	40	9	3	1	98,31
25	41	10	2	1	75,64
26	42	10	2	1	69,55
27	43	10	1	1	48,87
28	44	10	1	1	53,55
29	45	10	3	1	98,31
30	46	2	3	2	98,31
31	47	2	1	2	53,55
32	49	2	2	2	69,55
33	50	2	2	2	75,64
34	51	3	3	2	98,31
35	52	3	1	2	53,55
36	55	3	2	2	75,64
37	57	4	1	2	53,55
38	61	5	3	2	98,31
39	62	5	1	2	53,55
40	66	6	3	2	98,31
41	67	6	1	2	53,55
42	70	6	2	2	75,64
43	71	7	3	2	98,31
44	72	7	1	2	53,55
45	73	7	1	2	48,87
46	75	7	2	2	75,64
47	76	8	3	2	98,31

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м ²
48	77	8	1	2	53,55
49	78	8	1	2	48,87
50	79	8	2	2	69,55
51	80	8	2	2	75,64
52	81	9	3	2	98,31
53	82	9	1	2	53,55
54	84	9	2	2	69,55
55	85	9	2	2	75,64
56	86	10	3	2	98,31
57	87	10	1	2	53,55
58	88	10	1	2	48,87
59	89	10	2	2	69,55
60	91	11	3	2	98,31
61	92	11	1	2	53,55
62	93	11	1	2	48,87
63	94	11	2	2	69,55
64	95	11	2	2	75,64
65	96	12	3	2	98,31
66	97	12	1	2	53,55
67	98	12	1	2	48,87
68	99	12	2	2	69,55
69	100	12	3	2	75,64
70	101	2	2	3	75,64
71	104	2	1	3	53,55
72	105	2	2	3	98,31
73	106	3	2	3	75,64
74	107	3	2	3	69,55
75	109	3	1	3	53,55
76	110	3	3	3	98,31
77	136	9	2	3	75,64
78	137	9	2	3	69,55
79	139	9	1	3	53,55
80	143	10	1	3	48,87
81	144	10	1	3	53,55
82	145	10	3	3	98,31
83	147	11	2	3	70,01
84	148	11	1	3	48,87
85	149	11	1	3	53,55
86	150	11	3	3	98,31
87	153	12	1	3	48,87
88	154	12	1	3	53,55
89	155	12	3	3	98,31
ИТОГО					6 398,06

Источник. 1. Дополнительное соглашение № 13 от 01.06.2016 г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Срок сдачи жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, запланирован не позднее II квартала 2017 г. (источник: Изменения в проектную декларацию по строительству: многоквартирных (групп) жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями расположенных по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская 7Б от 15.12.2016 г.).

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

Основные количественные и качественные характеристики объекта оценки возможно описать через количественные и качественные характеристики объекта долевого строительства, а так же создаваемого объекта недвижимости, частью которого является объект долевого строительства.

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектами оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

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

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

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

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

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

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

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объектов;
- физические характеристики объектов, в части физических свойств и состояния объектов и иных физических характеристик;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

Таблица 3.

Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Разрешенный вид использования
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	квартира

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

2. Местоположение объектов.

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

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

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

Таблица 4.

Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Адрес объектов недвижимости, права на которые оцениваются
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б

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

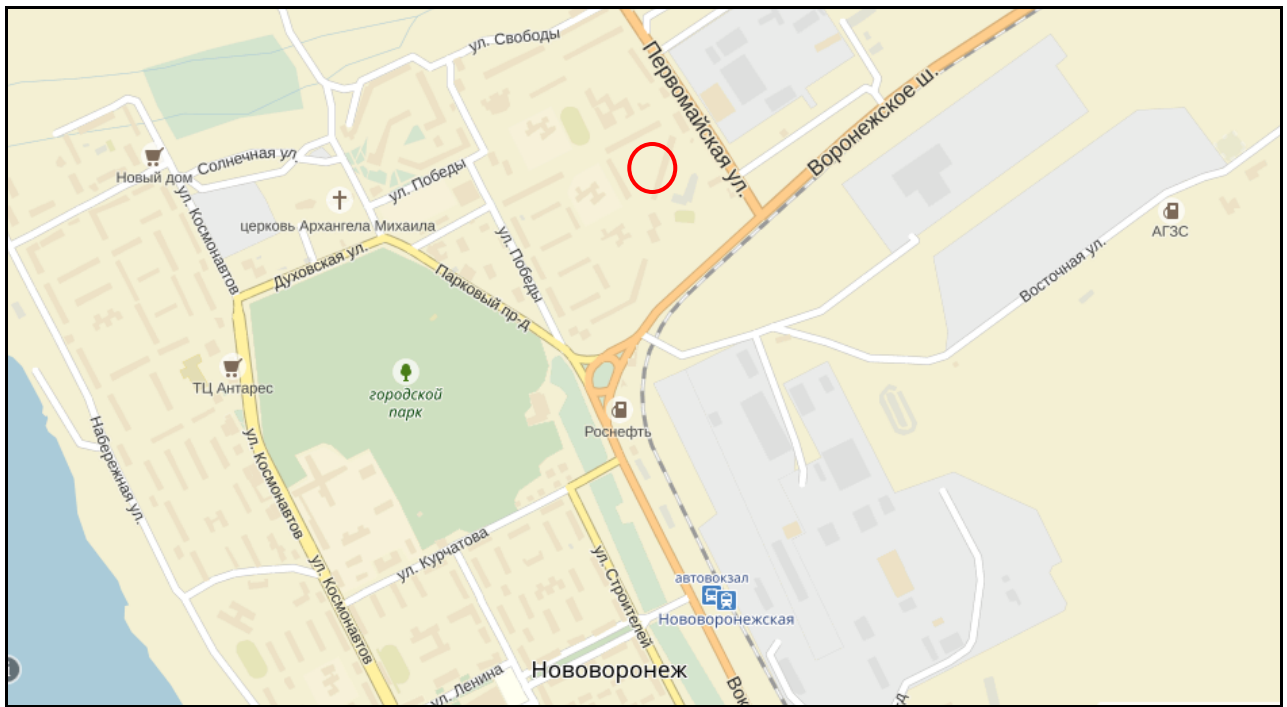


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 6.

Описание классов объектов жилой недвижимости

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

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

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

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

Таблица 7.

Физические характеристики объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Номер объекта недвижимости	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости 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
1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/10 (промежуточный)	2	н/д	75,64	требуется отделка	без ремонта
4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/10 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требуется отделка	без ремонта
5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/10 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требуется отделка	без ремонта
10	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/10 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требуется отделка	без ремонта
12	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/10 (промежуточный)	2	н/д	69,55	требуется отделка	без ремонта
14	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/10 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требуется отделка	без ремонта
15	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/10 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требуется отделка	без ремонта
19	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/10 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требуется отделка	без ремонта
20	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/10 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требуется отделка	без ремонта
21	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/10 (промежуточный)	2	н/д	75,64	требуется отделка	без ремонта
22	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/10 (промежуточный)	2	н/д	69,55	требуется отделка	без ремонта
24	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/10 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требуется отделка	без ремонта
25	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/10 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требуется отделка	без ремонта
26	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/10 (промежуточный)	2	н/д	75,64	требуется отделка	без ремонта
27	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/10 (промежуточный)	2	н/д	69,55	требуется отделка	без ремонта
29	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/10 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требуется отделка	без ремонта
30	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/10 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требуется отделка	без ремонта
31	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/10 (промежуточный)	2	н/д	75,64	требуется отделка	без ремонта
32	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/10 (промежуточный)	2	н/д	69,55	требуется отделка	без ремонта
34	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/10 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требуется отделка	без ремонта
35	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/10 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требуется отделка	без ремонта
36	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/10 (промежуточный)	2	н/д	75,64	требуется отделка	без ремонта
39	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/10 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требуется отделка	без ремонта
40	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/10 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требуется отделка	без ремонта

Номер объекта недвижимости	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости 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
41	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/10 (последний)	2	н/д	75,64	требуется отделка	без ремонта
42	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/10 (последний)	2	н/д	69,55	требуется отделка	без ремонта
43	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/10 (последний)	1	н/д	48,87	требуется отделка	без ремонта
44	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/10 (последний)	1	н/д	53,55	требуется отделка	без ремонта
45	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/10 (последний)	3	н/д	98,31	требуется отделка	без ремонта
46	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/12 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требуется отделка	без ремонта
47	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/12 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требуется отделка	без ремонта
49	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/12 (промежуточный)	2	н/д	69,55	требуется отделка	без ремонта
50	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/12 (промежуточный)	2	н/д	75,64	требуется отделка	без ремонта
51	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/12 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требуется отделка	без ремонта
52	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/12 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требуется отделка	без ремонта
55	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/12 (промежуточный)	2	н/д	75,64	требуется отделка	без ремонта
57	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/12 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требуется отделка	без ремонта
61	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/12 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требуется отделка	без ремонта
62	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/12 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требуется отделка	без ремонта
66	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/12 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требуется отделка	без ремонта
67	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/12 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требуется отделка	без ремонта
70	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/12 (промежуточный)	2	н/д	75,64	требуется отделка	без ремонта
71	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/12 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требуется отделка	без ремонта
72	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/12 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требуется отделка	без ремонта
73	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/12 (промежуточный)	1	н/д	48,87	требуется отделка	без ремонта
75	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/12 (промежуточный)	2	н/д	75,64	требуется отделка	без ремонта
76	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/12 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требуется отделка	без ремонта
77	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/12 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требуется отделка	без ремонта
78	массовое современное жилье эконом-	хорошее	блоки/монолит	8/12 (промежуточный)	1	н/д	48,87	требуется отделка	без ремонта

Номер объекта недвижимости	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости и	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
	класса								
79	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/12 (промежуточный)	2	н/д	69,55	требуется отделки	без ремонта
80	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/12 (промежуточный)	2	н/д	75,64	требуется отделки	без ремонта
81	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/12 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требуется отделки	без ремонта
82	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/12 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требуется отделки	без ремонта
84	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/12 (промежуточный)	2	н/д	69,55	требуется отделки	без ремонта
85	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/12 (промежуточный)	2	н/д	75,64	требуется отделки	без ремонта
86	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/12 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требуется отделки	без ремонта
87	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/12 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требуется отделки	без ремонта
88	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/12 (промежуточный)	1	н/д	48,87	требуется отделки	без ремонта
89	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/12 (промежуточный)	2	н/д	69,55	требуется отделки	без ремонта
91	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/12 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требуется отделки	без ремонта
92	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/12 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требуется отделки	без ремонта
93	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/12 (промежуточный)	1	н/д	48,87	требуется отделки	без ремонта
94	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/12 (промежуточный)	2	н/д	69,55	требуется отделки	без ремонта
95	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/12 (промежуточный)	2	н/д	75,64	требуется отделки	без ремонта
96	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/12 (последний)	3	н/д	98,31	требуется отделки	без ремонта
97	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/12 (последний)	1	н/д	53,55	требуется отделки	без ремонта
98	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/12 (последний)	1	н/д	48,87	требуется отделки	без ремонта
99	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/12 (последний)	2	н/д	69,55	требуется отделки	без ремонта
100	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/12 (последний)	3	н/д	75,64	требуется отделки	без ремонта
101	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	2	н/д	75,64	требуется отделки	без ремонта
104	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требуется отделки	без ремонта
105	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	2	н/д	98,31	требуется отделки	без ремонта
106	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/14 (промежуточный)	2	н/д	75,64	требуется отделки	без ремонта

Номер объекта недвижимости	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости 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
107	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/14 (промежуточный)	2	н/д	69,55	требует отделки	без ремонта
109	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/14 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требует отделки	без ремонта
110	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/14 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требует отделки	без ремонта
136	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/14 (промежуточный)	2	н/д	75,64	требует отделки	без ремонта
137	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/14 (промежуточный)	2	н/д	69,55	требует отделки	без ремонта
139	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/14 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требует отделки	без ремонта
143	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/14 (промежуточный)	1	н/д	48,87	требует отделки	без ремонта
144	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/14 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требует отделки	без ремонта
145	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/14 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требует отделки	без ремонта
147	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/14 (промежуточный)	2	н/д	70,01	требует отделки	без ремонта
148	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/14 (промежуточный)	1	н/д	48,87	требует отделки	без ремонта
149	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/14 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требует отделки	без ремонта
150	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/14 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требует отделки	без ремонта
153	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/14 (промежуточный)	1	н/д	48,87	требует отделки	без ремонта
154	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/14 (промежуточный)	1	н/д	53,55	требует отделки	без ремонта
155	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/14 (промежуточный)	3	н/д	98,31	требует отделки	без ремонта

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

Внешний вид дома и внутренний вид квартир права, на которые оцениваются, представлены на фото 1 – 8.



Фото. 1.



Фото. 2.



Фото 3.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.

Осмотр объекта оценки проведен по состоянию на 22.02.2017 г.

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

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

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 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. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 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, права на которые оцениваются (табл. 10.)

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета	отсутствует	типовые

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 по итогам 2016 г.

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г).

Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов.

Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

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

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично компенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий,

что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

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

Таблица 11.

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

Наименование показателя	2015		2016		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4	5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-6,0	-6,1	-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	43 408	34 030	36 195 ⁶⁾	47 054 ⁷⁾	36 703 ⁷⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5	279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3 ⁶⁾	191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9	41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

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

4) Данные за период 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За период 2016 г. - предварительные данные.

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

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными, в связи с получением итогов за отчетный период.

7) Оценка.

8) По методологии платежного баланса.

9) Оценка Банка России.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

По итогам 2016 года социально-экономическая обстановка характеризуется как экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей. Отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции.

2. Основные итоги социально-экономического развития Воронежской области за январь - сентябрь 2016 г.

Общая характеристика экономической ситуации в области.

Динамика макроэкономических показателей за 9 месяцев текущего года свидетельствует о некотором оживлении экономической активности в регионе, причем по основным экономическим и социальным индикаторам развития отмечается превышение среднероссийских параметров.

Промышленное производство возросло на 4,4% к уровню соответствующего периода 2015 года (в



РФ – на 0,3%). Рост промышленного производства в целом по региону обеспечен положительной динамикой во всех основных отраслях промышленной специализации: в обрабатывающих производствах, где индекс промышленного производства составил 103,3% (в РФ – 99,1%), в добыче полезных ископаемых – 108,4% (в РФ – рост на 2,4%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 112,3% (в РФ – рост на 0,7%).

Объем *сельскохозяйственного производства* снизился на 2,9% к январю-сентябрю прошлого года и составил 97,1%, что связано со смещением сроков уборки подсолнечника (в России – 103%). Производство мяса в регионе увеличилось на 15,6%, молока – на 3,9%, яиц – на 6,9% (в России значения показателей ниже – 104,7%, 99,3%, 101,9%, соответственно).

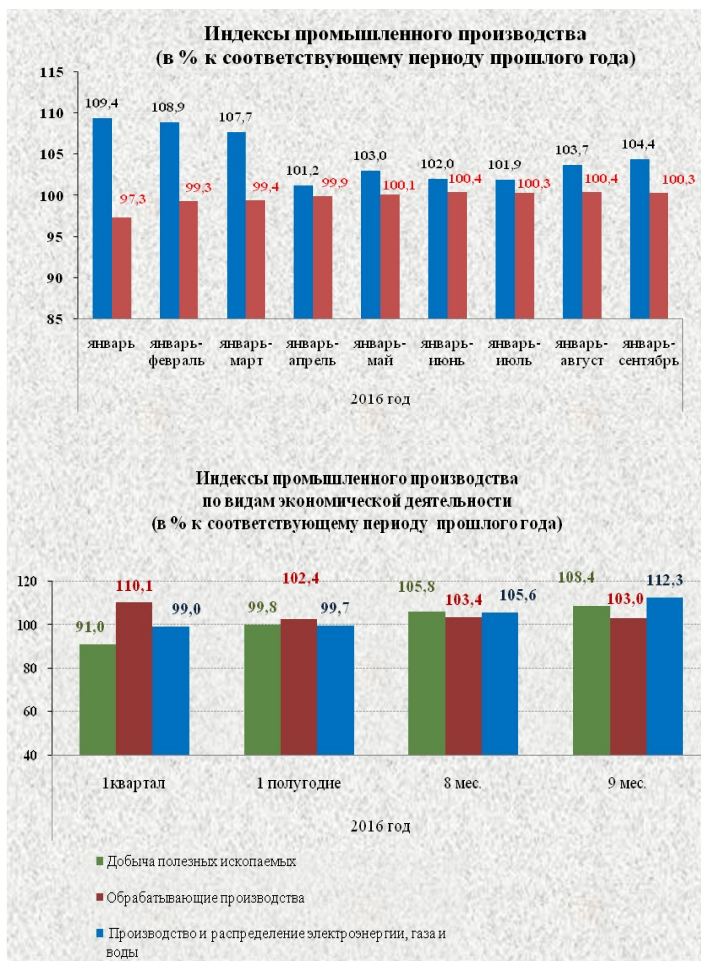
За январь-сентябрь 2016 года *объем инвестиций в основной капитал* по полному кругу организаций составил 161,3 млрд. рублей. Индекс физического объема инвестиций в основной капитал составил 100,4%.

По итогам 9 месяцев 2016 года *объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»*, увеличился на 3,6% к аналогичному периоду 2015 года (в РФ - спад на 4,4%). *Введено более 1002 тыс. кв. м общей площади жилых домов*, что выше уровня 9 месяцев 2015 года на 0,3% (в РФ - спад на 5,5%).

Потребительский спрос в сфере *торговли* продемонстрировал снижение темпов, где индекс физического объема оборота розничной торговли составил 98,6% к уровню 9 месяцев 2015 года, в сфере *платных услуг* сохранен положительный тренд – 100,4% (в РФ - 94,6% и 99,4% соответственно).

Индекс потребительских цен по полному кругу товаров и услуг составил в сентябре 103,9% к декабрю 2015 года и 107,1% к январю-сентябрю прошлого года (в России – по 104,1% и 107,5% соответственно).

Стоимость минимального набора продуктов питания в конце сентября в области была на 9,7% ниже (3278 руб.), чем в среднем в Российской Федерации (3632,1 руб.) снизившись при этом к августу т.г. на 2,4% (по РФ - на 2,2%), с начала года выросла (- на 3,5% (в РФ - на 1,6%).

Промышленное производство

В январе-сентябре 2016 года промышленное производство возросло на 4,4% к уровню соответствующего периода 2015 года (в РФ – на 0,3%).

В январе-сентябре 2016 года промышленное производство области характеризовалось ускорением темпов роста и положительной динамикой в основных отраслях специализации: в физическом исчислении прирост в «Обрабатывающих производствах» составил 3,3% в сравнении с уровнем соответствующего периода предыдущего года (в РФ – спад на 0,9%), в добыче полезных ископаемых – 8,4% (в РФ –2,4%) и производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 12,3% (в РФ – 0,7%).

В свою очередь в обрабатывающих производствах опережающими темпами развивались: целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность (149,8% к уровню января-сентября 2015 года), текстильное и швейное производство (113,7%, за счет роста производства головных уборов – в 1,9 раза, бельевого трикотажа – в 1,8 раза), трикотажных изделий – в 1,7 раза), чулочно-носочных трикотажных изделий – в 1,5 раза), спецодежды – на 23 %), платьев – на 12 %), производство пищевых продуктов (112,2%,

за счет увеличения выпуска рыбных пресервов – в 3,3 раза, кондитерских изделий – в 1,6 раза, мясосодержащих консервов – на 34 %, переработанных и консервированных рыбных продуктов – на 33 %, спредов – на 20 %, нерафинированных растительных масел, безалкогольных напитков – на 19 %, мяса и пищевых субпродуктов убойных животных – на 15 %, дрожжей – на 13 %, макаронных изделий – на 10 %, мясных полуфабрикатов – на 8 %, мяса и пищевых субпродуктов домашней птицы – на 7 %, сахара, сыров и сырных продуктов – на 5 %), производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (110,6%), химическое производство (110,2% за счет роста производства синтетических каучуков, безводного аммиака – на 10 %, минеральных удобрений – на 9 %, мыла – в 2,1 раза).

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды в январе-сентябре 2016 году увеличилось на 12,3% по сравнению с уровнем соответствующего периода 2015 года (в России – увеличилось на 0,7%) и обусловлено, в основном, реализацией производственной программы по вводу в промышленную эксплуатацию новых энергоблоков Нововоронежской АЭС. В середине марта текущего года, после получения лицензии Ростехнадзора на эксплуатацию ядерной установки шестого энергоблока, осуществлен физический пуск шестого энергоблока Нововоронежской АЭС. Этап физического пуска (около 55 дней) завершен. Осуществлен полный комплекс мероприятий на этапе энергетического пуска.

В настоящее время НВАЭС перешла к третьему подэтапу освоения уровня мощности на этапе опытно-промышленной эксплуатации шестого энергоблока. Этот подэтап является завершающим перед сдачей блока в промышленную эксплуатацию, сдаточные испытания блока и приемка его в промышленную эксплуатацию ожидаются в декабре текущего года. Сейчас шестой энергоблок Нововоронежской АЭС выведен на 90% мощности.

Наибольшее снижение объемов производства отмечено в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви (в 1,7 раза по сравнению с январем-сентябем 2015 года), спад производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева, прочих производствах, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий достиг 22-29%, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, прочих неметаллических минеральных продуктов, машин и оборудования, транспортных средств и оборудования составил 5-6%.

В январе-сентябре 2016 года оборот организаций по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства» и «Производство и распределение

электроэнергии, газа и воды» составил 386,7 млрд. рублей или 36,7% от оборота организаций области. В сравнении с уровнем января-сентября 2015 года оборот увеличился в обрабатывающих производствах – на 10,9%, в добыче полезных ископаемых – на 0,6%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – на 18%.

Промышленными предприятиями области было *отгружено продукции* на сумму 294,5 млрд. рублей. При этом динамика отгрузки была также положительной во всех основных промышленных видах деятельности: наибольший рост отгрузки наблюдался в обрабатывающих производствах (112,6% к уровню января-сентября 2015 года), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды



объем отгруженной продукции увеличился на 7,4%, в добыче полезных ископаемых – на 5,6%.

Структура производства (по объему отгруженных товаров собственного производства) существенно не изменилась и составила: «Добыча полезных ископаемых» – 1,4% от общего объема, «Обрабатывающие производства» – 85,1%, «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» – 13,5%.

Сельское хозяйство



В январе-сентябре 2016 года темп роста производства продукции сельского хозяйства составил 97,1% к соответствующему периоду. Снижение темпа роста обусловлено смещением сроков уборки подсолнечника, вследствие позднего сева, вызванного продолжительными дождями.

По состоянию на 1 октября 2016 года убрано 24,6% от общей площади посева подсолнечника во всех категориях хозяйств, намолочено 165,2 тыс. тонн (24,6% к уровню на аналогичную дату прошлого года). Зерна (без кукурузы) намолочено 3,7 млн. тонн (112,6% к уровню

на 01.10.2015). Промежуточный этап уборки сахарной свеклы свидетельствует о повышении урожайности сладких корней – 409 ц/га (на 01.10.2015 – 326 ц/га). Овощей собрано 401,5 тыс. тонн (108,9%), картофеля – 1690,4 тыс. тонн (95,2%).

В животноводстве отмечается положительная динамика развития. Производство мяса (скот и птица на убой в живой массе) в хозяйствах всех категорий возросло на 15,6% к уровню 9 месяцев прошлого года и достигло 277,6 тыс. тонн, молока – 660,6 тыс. тонн (103,9%), яиц – 748,5 (106,9%).

На 01.10.2016 года в хозяйствах всех категорий содержалось 464,1 тыс. голов крупного рогатого скота (100,7% к уровню на 01.10.2015 года), в том числе коров – 174,4 тыс. голов (95,7%), свиней – 804,8 тыс. голов (121,1%), овец – 239,6 тыс. голов (98,3%). Уменьшение поголовья коров произошло из-за сокращения поголовья в хозяйствах населения (76,1%), овец – вследствие сокращения поголовья в мелких подсобных хозяйствах несельскохозяйственных организаций (88,4%).

В секторе сельхозорганизаций отмечается устойчивая тенденция положительных темпов роста производства продукции животноводства. Успешно развиваются созданные кластеры: мясной (производство высококачественной «мраморной» говядины) и молочный кластер, направленные на комплексное развитие и повышение эффективности производства животноводческой продукции и продуктов ее переработки. Высокими темпами наращиваются объемы производства мяса (скот и птица на убой в живой массе) – 122,0% (к январю-сентябрю 2015 года), молока – 113,8%, яиц – 106,9 процента. Надой молока в расчете на одну корову молочного стада в сельхозорганизациях в январе-сентябре текущего года увеличились на 6,4% (+283 кг) и составили 4737 кг, в январе-сентябре 2015 года – 4454 кг.

Поголовье крупного рогатого скота в сельхозорганизациях увеличилось на 5,4%, коров – на 4,6%, свиней – на 22,9 процента. По приросту поголовья крупного рогатого скота, коров и объемов производства молока регион несколько лет подряд занимает лидирующие

позиции среди субъектов Российской Федерации.

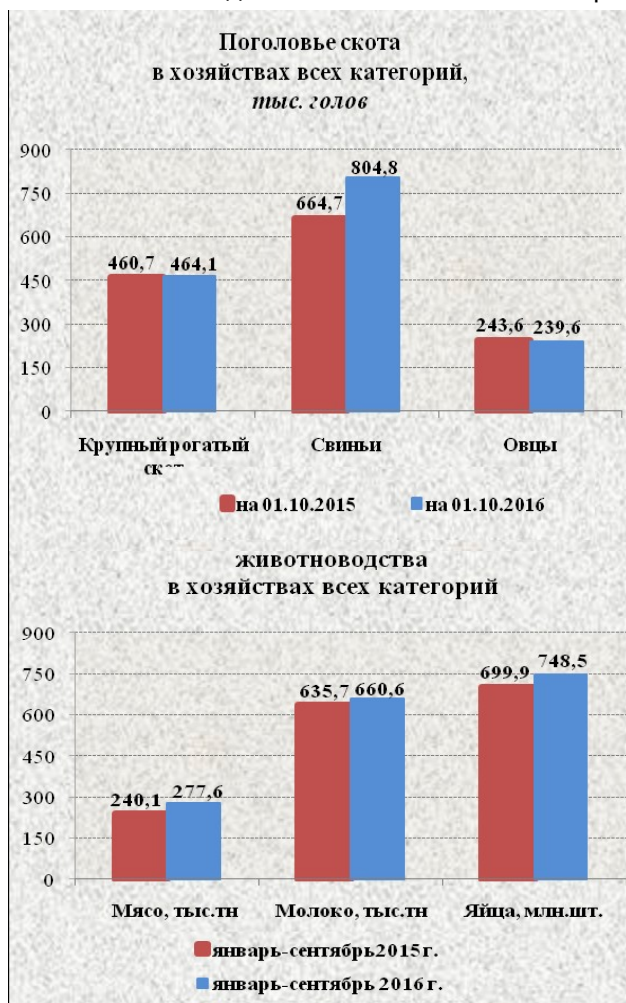
В структуре производства основных видов скота и птицы на убой (в живом весе) сельскохозяйственными организациями в январе-сентябре текущего года отмечалось увеличение удельного веса производства свиней – 45,9% (январь-сентябрь 2015 года – 37,7%).

Важным фактором, стимулирующим развитие аграрного сектора экономики, является государственная поддержка. За 9 месяцев текущего года бюджетная поддержка сельхозпроизводителей, участвующих в реализации государственной программы Воронежской области «Развитие сельского хозяйства, производства пищевых продуктов и инфраструктуры агропродовольственного рынка», составила 6,6 млрд. рублей (91,4% к уровню 9 месяцев 2015 года), в том числе из федерального бюджета – 5,4 млрд. рублей, из областного бюджета – 1,2 млрд. рублей.

Инвестиционная деятельность

За январь-сентябрь 2016 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций составил 161,3 млрд. рублей. Индекс физического объема инвестиций в основной капитал составил 100,4%. Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним организациям (без учета субъектов малого и среднего предпринимательства) в сопоставимой оценке увеличился на 0,3% к соответствующему уровню прошлого года и составил 108,5 млрд. рублей (или 67,2% от объема инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций). Данные по РФ за 9 месяцев 2016 года отсутствуют.

Основными инвестиционными площадками являлись строительство 6-го и 7-го энергоблоков Нововоронежской АЭС, реконструкция федеральной автомагистрали М-4 «Дон», строительство двухпутной электрифицированной железной дороги в обход Украины на участке Журавка (Воронежская область) - Миллерово (Ростовская область), строительство магистрального газопровода к южным границам страны (строительство компрессорной станции «Писаревка»), создание животноводческого комплекса и расширение производственной базы ООО «ЭкоНиваАгро», племенного хозяйства ООО «Заречное», ООО «АПК АГРОЭКО».

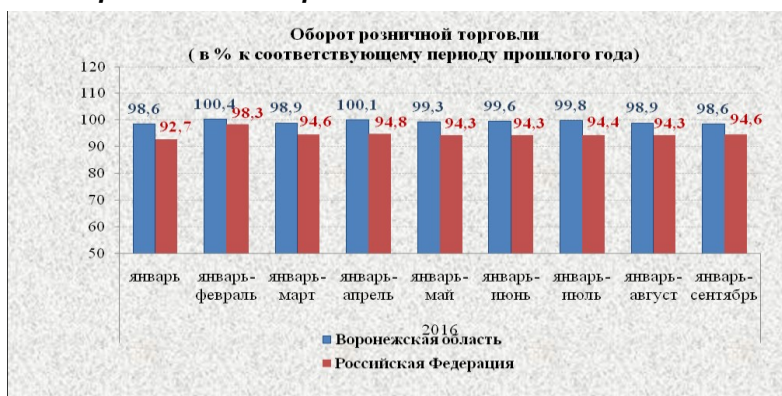


Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» вырос на 3,6% к соответствующему уровню 2015 года (по РФ - спад на 4,4%) и составил более 44 млрд.рублей. Наиболее крупными строительными площадками являются объекты промышленного и сельскохозяйственного производства.



Введено 15,1 тыс. новых квартир общей площадью 1002 тыс. кв. метров (на 0,3% больше уровня 9 месяцев прошлого года). Населением за счет привлеченных и собственных средств введено в действие 311,7 тыс. кв. метров (31% от общего объема введенного жилья). Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади по области в январе-сентябре т.г. составила 31,2 тыс. рублей и сократилась по сравнению с уровнем соответствующего периода 2015 года на 1 процент.

Потребительский рынок



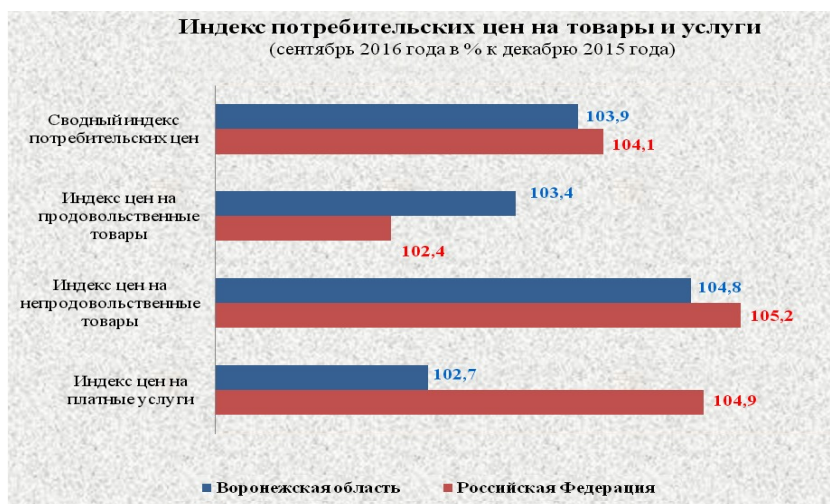
Снижение доходов населения продолжает отрицательно сказываться на потреблении населения. Объем оборота розничной торговли за январь-сентябрь 2016 года сократился в сопоставимой оценке на 1,4% к уровню соответствующего периода 2015 года и составил 355,9 млрд. рублей (по РФ – снижение на 5,4 процента).

В структуре оборота розничной торговли преобладали непродовольственные товары, их удельный вес составил 56,7 процента.

В январе – сентябре 2016 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года оборот пищевыми продуктами увеличился на 0,8% к уровню соответствующего периода 2015 года, по непродовольственным товарам снизился на 3,1 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 92,3%. Доля продажи товаров на рынках и ярмарках в обороте розничной торговли составила 7,7% и выросла по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,5 процентных пункта.

Инфляция



В сентябре по сравнению с августом т.г. потребительская инфляция составила 0,1% (в сентябре 2015 года потребительские цены выросли на 0,8%). Сохранению инфляции на низком уровне способствовало снижение цен на услуги до 0,2%.

С начала года инфляция сохранилась на низком уровне – 3,9%, что стало минимальным показателем за последние 15 лет.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в сентябре 2016 года к декабрю предыдущего года составил 103,9% (по РФ – 104,1%), в т.ч. на продовольственные товары – 103,4% (по РФ – 102,4%), непродовольственные товары – 104,8% (по РФ – 105,2%), платные услуги – 102,7% (по РФ – 104,8%).

В секторе продовольственных товаров в сентябре незначительное усиление роста цен до 0,1% после снижения в августе – на 0,2 процента.

На плодоовощную продукцию в сентябре наблюдалось сезонное снижение цен – на 6,5 процента. Значительное снижение цен отмечено на морковь (25,4%), помидоры (23,9%), капусту (23,7%), картофель (20,3%). За годовой период к декабрю прошлого года прирост цен – 2,8 процента.

На фрукты и цитрусовые цены снижаются с мая (на 10,7%), вследствие снижения цен на отечественную продукцию и роста предложения импорта отдельных видов продукции при укреплении рубля.

На продовольственные товары без плодоовощной продукции цены растут умеренными темпами при хорошем урожае в текущем году и насыщенности отдельных рынков. В сентябре цены выросли, как и в августе – на 0,7%. С начала года прирост цен - на 5,7%, что более чем в 2 раза ниже прошлогоднего прироста цен.

В сентябре незначительно подорожали все виды мяса (говядина, свинина и птица – на 1; 4 и 2,1% соответственно), молоко и продукция из него – на 1%, рыба и морепродукты – на 1 процент.

В сентябре значительно подешевела продукция из растительного сырья. Подешевел сахар (на 7%) вследствие поступления в переработку отечественного сырья. Также снижение цен отмечалось на



рынке круп и бобовых (на 4%), впервые с августа 2015 года, что также обусловлено ростом предложения продукции нового урожая и снижением цен сельхозпроизводителей.

При низком потребительском спросе рост цен на непродовольственные товары в сентябре сохраняется невысоким (0,3%). С начала года цены выросли на 4,8% против 13,1% годом ранее.

На бензин в сентябре цены не изменились при снижении цен промышленных производителей в августе-сентябре. С начала года рост цен на бензин невысокий – на 4,6% при снижении цен на нефтепродукты на мировом рынке.

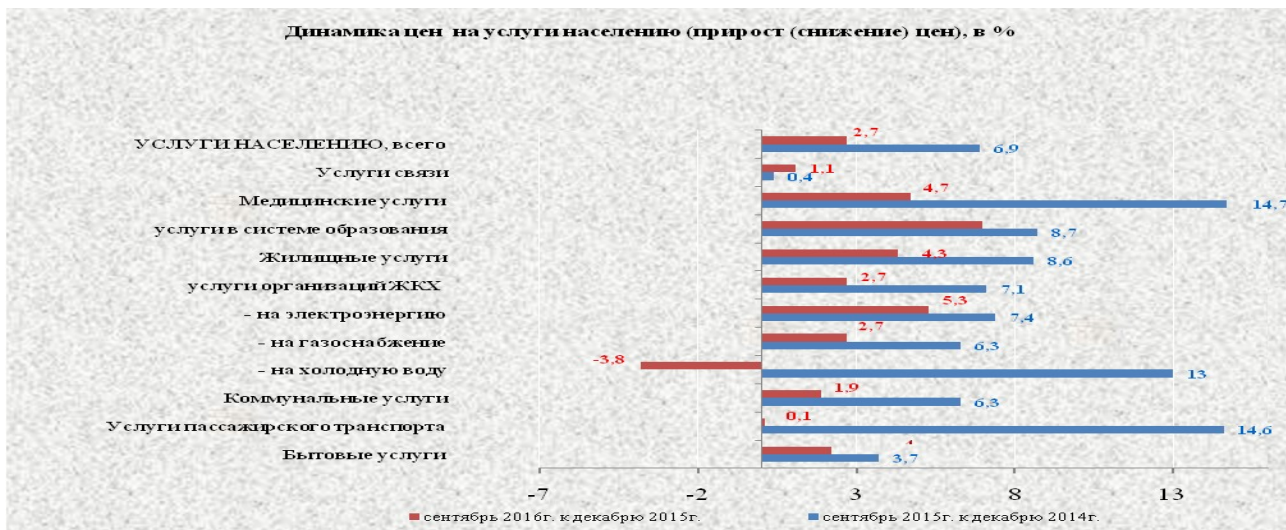
На товары сезонного спроса (одежда и обувь) рост цен остается на уровне предыдущих месяцев, и не превышает уровень цен прошлого года.



На услуги в сентябре рост цен традиционно снизился – на 0,2% (годом ранее – на 0,4%). С начала года прирост цен минимальный за последние годы (на 2,7%) при значительном сжатии спроса.

Плата за коммунальные услуги к декабрю прошлого года замедлилась до 1,9% (годом ранее – 6,9%) вследствие изменения тарифов на холодную воду. В г.Воронеже с марта т.г. были пересмотрены тарифы на холодную воду.

В течение 9 месяцев подорожали услуги связи за счет почтовых (на 7,1%), проводного вещания



(на 8,3%). Также было отмечено удорожание в системе образования (на 7%) и дошкольного воспитания (на 10,1%). На большинство остальных видов услуг рост цен невысокий.

Финансовые результаты деятельности организаций



На 01.09.2016 г. сальдированный финансовый результат организаций составил +30 966,3 млн. руб., что на 3,9 % выше соответствующего уровня 2015 года.

Прибыль прибыльных предприятий составила 36 936,9 млн. рублей (100,4% к соответствующему уровню 2015 года). Удельный вес прибыльных предприятий в общем количестве крупных и средних предприятий составил 75,3%.

По состоянию на 01.09.2016 г. 188 предприятия получили убыток в сумме 5 970,6 млн. руб. С отрицательным финансовым результатом работали предприятия по производству транспортных средств и оборудования (-559,1 млн. руб.), организации транспорта и связи (-219,8 млн. руб.). Удельный вес убыточных организаций составил 24,7% (на 01.09.2015 г. – 23,7%) 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 01.09.2016 г. составила 541,2 млрд. руб. (увеличилась к уровню начала года на 0,5%). Из общей суммы обязательств 55,9% занимает задолженность по кредитам и займам.

Дебиторская задолженность крупных и средних предприятий на 01.09.2016 года – 295,5 млрд. рублей, из которых 4,7 % просроченная задолженность (на 01.01.2016г. – 5,2%). В

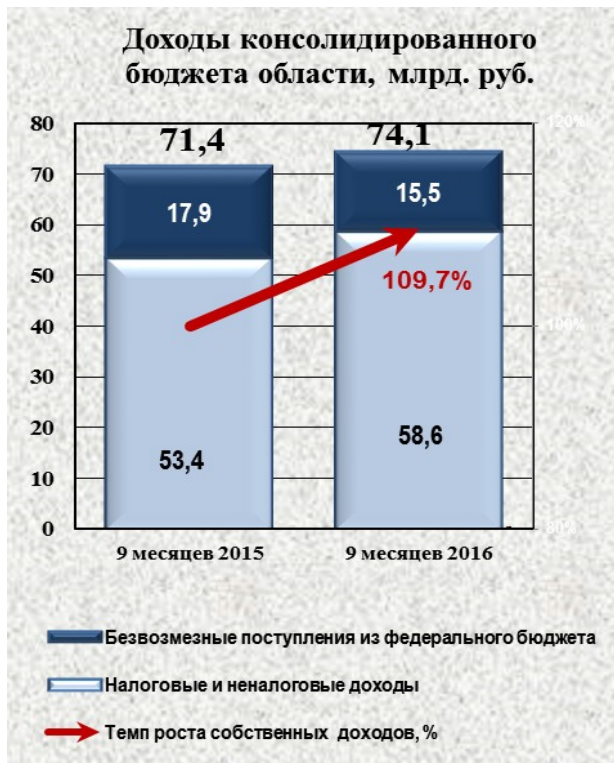


целом кредиторская задолженность предприятий (с учетом задолженности по кредитам и займам) превышает дебиторскую в 1,8 раза

Консолидированный бюджет области

За 9 месяцев 2016 года в доходную часть консолидированного бюджета области поступило 74 159,3 млн. рублей (103,9% к соответствующему уровню 2015 года).

Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области составили 58 635,0 млн. руб., что на 9,7% выше соответствующего уровня 2015 года. Значительный прирост в консолидированный бюджет обеспечен по следующим источникам: акцизам (на 2350,4 млн. руб., или в 1,5 раза), по налогу на прибыль (на 1931,4 млн. руб., или на 16,0%, по налогу на имущество организаций (на 971,2 млн. руб., или на 19,1%). Снижение поступлений отмечено по неналоговым доходам (на 3,4%).

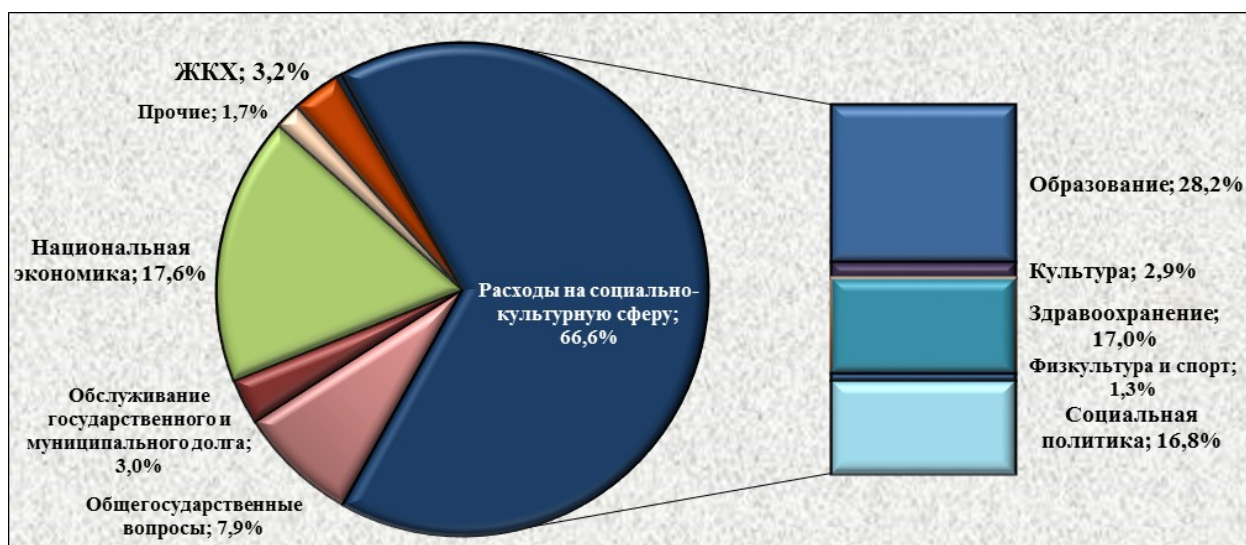


Экономика Воронежской области диверсифицирована. Наибольший удельный вес в структуре налоговых поступлений занимают обрабатывающие производства (22,6%), из которых: производство пищевых продуктов – 9,1%, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования – 3,0%, химическое производство – 1,9%. Значительные налоговые поступления отмечены по предприятиям оптовой и розничной торговли – 20,1%, операции с недвижимым имуществом – 13,3%, финансовой деятельности – 8,9%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 5,4%, строительство – 6,4%.

В число крупнейших налогоплательщиков области входят: филиал ПАО Сбербанк России - Центрально-Черноземный банк – 6,0% от общей суммы налоговых платежей в консолидированный бюджет области, Филиал ООО "Пивоваренная компания "Балтика" - "Балтика-Воронеж" – 3,2%, АО «Минудобрения» – 3,0%, ОАО «РЖД» с филиалами и обособленными подразделениями – 2,8%, АО «Атомэнергпрома» – 1,4%.

Расходы консолидированного бюджета составили 69 148,3 млн. руб., из которых наиболее значимы расходы на образование – 19 444,1 млн. руб., или 28,1% в общей структуре расходов, на здравоохранение – 12 026,1 млн. руб. (17,4%), социальная политика – 11 433,9 млн. руб. (16,5%). В целом расходы на финансирование социально-культурной сферы составляют 70,2% от общего объема бюджетных расходов.

Структура расходов консолидированного бюджета области



За 9 месяцев т.г. консолидированный бюджет Воронежской области исполнен с профицитом +5010,9 млн. руб.

Воронежская область входит в число субъектов с умеренной долговой нагрузкой, государственный долг на 01.10.2016 года составил 28,7 млрд. рублей. Показатель «государственный долг к налоговым и неналоговым доходам» оценивается на конец года на уровне 53% (в 2015 года – 63,3%). Расходы на обслуживание государственного долга за этот период не превышают 2,7% от расходов бюджета (при установленном бюджетным законодательством допустимом предельном объеме в размере 15%).

Значительно улучшилась структура государственного долга. Доля наиболее выгодных бюджетных кредитов (под 0,1 % годовых) достигла 48,6% (на начало 2016 года – 20,5%) снизив долю более дорогих кредитов коммерческих банков до 21,8% (против 44,6% на 01.01.2016г.).

Доходы населения



Объем денежных доходов населения за 9 месяцев 2016 года составил 600,7 млрд. рублей (прирост на 1,4% к соответствующему уровню 2015 года), денежные расходы – 571,0 млрд. рублей (снижение на 5,6%). Среднемесячные денежные доходы населения за 9 месяцев 2016 года увеличились на 1,3% к соответствующему уровню 2015 г. и составили 28,6 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), за 9 месяцев 2016 года по сравнению с соответствующим уровнем 2015 года снизились на 5,7% (по России – на 5,3%). Снижение темпов роста реальных денежных доходов населения обусловлено высоким уровнем инфляции и снижением доходов от предпринимательской деятельности, собственности.

По данным ЦБ РФ по Воронежской области на 01.09.2016 г. на одного жителя области приходится 104,9 тыс. руб. на счетах по рублевым вкладам

(прирост на 15,1% к соответствующему уровню 2015 года) и 17,5 тыс. руб. на валютных вкладах (на 4,1 %). 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-сентябрь 2016 года к соответствующему периоду 2015 года увеличилась на 6,0% (по РФ – на 7,9%) и составила 26 032,8 рублей.

По данным Воронежстат на 01.10.2016 года просроченная задолженность по заработной плате в области составила 3,7 млн.рублей. Вся задолженность сформирована одной организацией ООО «СМП-686» (Лискинский муниципальный район).

Регистрируемая безработица ниже среднероссийских значений. На 1 октября 2016 года в области зарегистрировано 11,6 тыс. безработных, уровень безработицы – 1,0% (по РФ – 1,1%). С начала года число безработных уменьшилось на 10%, или на 1294 чел. Количество вакансий на региональном рынке труда уменьшилось с 44,5 тыс. в начале 2016 года до 34,9 тыс. на 01.10.2016 г. Коэффициент напряженности рынка труда составил 0,4 чел. в расчете на одну вакансию (на начало 2016 года – 0,3). (См. табл. 12).

Таблица 12.

Показатели социально-экономического развития Воронежской области в январе-сентябре 2016 года в сравнении с Российской Федерацией

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Воронежская область		РФ
			отчет	в % к январю-сентябрю 2015 г.	в % к январю-сентябрю 2015 г.
1.	Индекс промышленного производства	%	х	104,4	100,3
	в том числе по видам деятельности:				
	«добыча полезных ископаемых»	%	х	108,4	102,4
	«обрабатывающие производства»	%	х	103,3	99,1
	«производство и распределение электроэнергии, газа и воды»	%	х	112,3	100,7

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Воронежская область		РФ
			отчет	в % к январю-сентябрю 2015 г.	в % к январю-сентябрю 2015 г.
2.	Продукция сельского хозяйства (все категории хозяйств)	млн. руб.	129538,6	97,1	103,0
3.	Инвестиции в основной капитал	млн. руб.	161347,9	100,4	х
4.	Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн. руб.	44453	103,6	95,6
5.	Ввод жилья	тыс. кв. м	1002,0	100,3	94,5
6.	Оборот розничной торговли	млн. руб.	355893,6	98,6	94,6
7.	Объем платных услуг населению	млн. руб.	85730,4	100,4	99,4
8.	Индекс потребительских цен - к декабрю 2015 г.	%	х 103,9	107,1 х	107,5 104,1
9.	Начисленная средняя заработная плата одного работника:				
	номинальная	руб.	26032,8	106,0	107,9
	реальная	%	х	99,0	100,4
10.	Реальные располагаемые денежные доходы	%	х	94,3	94,7
11.	Уровень зарегистрированной безработицы	%	1,0	х	х
12.	Просроченная задолженность по выплате заработной платы (на 01.10.2016 г.)	млн. руб.	3,7	х	х

Источник: 1. http://econom.govrn.ru/index.php?id=75&Itemid=78&option=com_content&view=article

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства в регионе – отрицательная, инвестиций - положительная. При этом отмечаются негативные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в снижении оборотов розничной торговли и платных услуг населению. Так же отмечается сокращение ввода в эксплуатацию жилых домов. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется напряжение в потребительском секторе, связанное с общим экономическим кризисом, что оказывает негативное влияние на рынок недвижимости.

3. Анализ тенденций рынка.

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

- Knight Frank;
- GVA Sawye;
- Cushman&Wakefield Stiles&Riabokobylko;
- 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 за 2016 год, 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 01.12.2016 г. по 22.02.2017 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 инфляционным давлением 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, объекты, права на которые оцениваются, непосредственно связаны с рынком недвижимости. При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов недвижимости, права на которые оцениваются. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

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

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

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

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

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

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

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

- застроенные земельные участки;

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 14 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами недвижимости, права на которые оцениваются. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки.

Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа		
Наименование показателя	Значение показателя	
Вид использования и (или) зонирование	квартиры	
Адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 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
	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 отделки
	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. 14 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт:

- <http://www.xn--80adidnfbcevnot.xn--p1ai/project.html>

На указанном выше ресурсе актуальны:

- 9 оферт для 1-но комнатных квартир, которые могут рассматриваться как объекты анализа;
- 9 оферт для 2-х комнатных квартир, которые могут рассматриваться как объекты анализа;
- 9 оферт 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, имущественными правами на которые являются права по договорам участия в долевом строительстве. Срок сдачи жилого дома, в котором находятся объекты анализа – 31.03.2018 г.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 15 – табл. 22.

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

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа	
Объект анализа	Разрешенный вид использования
Однокомнатные квартиры	квартира
Все объекты анализа с 1 по 9	квартира
Двухкомнатные квартиры	

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Строительный адрес объекта
	Однокомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 9	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б
	Двухкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 9	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б
	Трёхкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 9	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

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 объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/12 (промежуточный)	1	н/д	48,87	требует отделки	без ремонта
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/12 (промежуточный)	1	н/д	48,87	требует отделки	без ремонта
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/12 (промежуточный)	1	н/д	48,87	требует отделки	без ремонта
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/12 (промежуточный)	1	н/д	48,87	требует отделки	без ремонта
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/12 (промежуточный)	1	н/д	48,87	требует отделки	без ремонта
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/12 (промежуточный)	1	н/д	48,87	требует отделки	без ремонта

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
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/12 (промежуточный)	1	н/д	48,87	требуется отделка	без ремонта
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/12 (промежуточный)	1	н/д	48,87	требуется отделка	без ремонта
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/12 (промежуточный)	1	н/д	48,87	требуется отделка	без ремонта
Двухкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/12 (промежуточный)	2	н/д	69,96	требуется отделка	без ремонта
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/12 (промежуточный)	2	н/д	69,96	требуется отделка	без ремонта
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/12 (промежуточный)	2	н/д	69,96	требуется отделка	без ремонта
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/12 (промежуточный)	2	н/д	69,96	требуется отделка	без ремонта
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/12 (промежуточный)	2	н/д	69,96	требуется отделка	без ремонта
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/12 (промежуточный)	2	н/д	69,96	требуется отделка	без ремонта
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	11/12 (промежуточный)	2	н/д	69,96	требуется отделка	без ремонта
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/14 (промежуточный)	2	н/д	69,96	требуется отделка	без ремонта
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	13/14 (промежуточный)	2	н/д	69,96	требуется отделка	без ремонта
Трёхкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/12 (промежуточный)	3	н/д	98,47	требуется отделка	без ремонта
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/12 (промежуточный)	3	н/д	98,47	требуется отделка	без ремонта
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/12 (промежуточный)	3	н/д	98,47	требуется отделка	без ремонта
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/12 (промежуточный)	3	н/д	98,47	требуется отделка	без ремонта
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/12 (промежуточный)	3	н/д	98,47	требуется отделка	без ремонта

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
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/12 (промежуточный)	3	н/д	98,47	требуется отделки	без ремонта
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/12 (промежуточный)	3	н/д	98,47	требуется отделки	без ремонта
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/12 (промежуточный)	3	н/д	98,47	требуется отделки	без ремонта
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	13/14 (промежуточный)	3	н/д	98,47	требуется отделки	без ремонта

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 9	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 20.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 9	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 21.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом	Видовые характеристики
Однокомнатные квартиры		
Все объекты анализа с 1 по 9	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 22.

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	2 101 410	43 000
Объект анализа 2	2 101 410	43 000
Объект анализа 3	2 101 410	43 000
Объект анализа 4	2 101 410	43 000
Объект анализа 5	2 101 410	43 000
Объект анализа 6	2 101 410	43 000
Объект анализа 7	2 101 410	43 000
Объект анализа 8	2 101 410	43 000
Объект анализа 9	2 101 410	43 000
	мин	43 000
	макс	43 000
	среднее	43 000
	медиана	43 000
	стандартное отклонение	0
Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	2 798 400	40 000
Объект анализа 2	2 798 400	40 000
Объект анализа 3	2 798 400	40 000
Объект анализа 4	2 798 400	40 000
Объект анализа 5	2 798 400	40 000
Объект анализа 6	2 798 400	40 000
Объект анализа 7	2 798 400	40 000
Объект анализа 8	2 798 400	40 000
Объект анализа 9	2 798 400	40 000
	мин	40 000
	макс	40 000
	среднее	40 000
	медиана	40 000
	стандартное отклонение	0
Трёхкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	3 840 330	39 000
Объект анализа 2	3 840 330	39 000
Объект анализа 3	3 840 330	39 000
Объект анализа 4	3 840 330	39 000
Объект анализа 5	3 840 330	39 000
Объект анализа 6	3 840 330	39 000
Объект анализа 7	3 840 330	39 000
Объект анализа 8	3 840 330	39 000
Объект анализа 9	3 840 330	39 000
	мин	39 000
	макс	39 000
	среднее	39 000
	медиана	39 000
	стандартное отклонение	0

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

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

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

- 43 000 руб./кв. м – для однокомнатных квартир;
- 40 000 руб./кв. м – для двухкомнатных квартир;
- 39 000 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. 23).

Таблица 23.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 результирующий показатель и параметры уравнения регрессии оказываются неинтерпретируемыми.

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

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

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

На основе данных представленных в разделе 2.3 и разделе 3.2.3. можно утверждать, что исследованию с помощью регрессионной модели подлежат 23 фактора для каждого типа квартир. Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять не менее 120 для каждого типа квартир. Анализ данных приведенных в разделе 3.2.3 показывает, что 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. 24.

Таблица 24.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

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

Таблица 25.

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

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

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

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

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

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

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

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

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений) на стоимость объектов недвижимости. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация

собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Иновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Мин значение	Мах значение	Среднее значение
Жилая недвижимость	6,0%	7,5%	6,8%

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

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

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

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

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

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторговывание 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 уторговывание для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости

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

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

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1%	11,2%	8%	12,7%	8%	10,1%	9,5%	12,8%	14,1%

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в марте 2016г.	7,9%	11,8%	10,6%	14,2%	10,5%	13,7%	10,5%	15,2%	15,1%

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.7. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Доверительный интервал		Среднее значение
Москва	8,0%	12,0%	10,0%
Крупные города	8,0%	11,0%	9,5%
Средние города	9,5%	12,8%	10,2%
Небольшие города	10,0%	14,0%	12,0%
Московская область	10,0%	14,0%	12,0%

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. 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. 34.

Таблица 34.

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. 35.

Таблица 35.

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. 36.

Таблица 36.

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. 37.

Таблица 37.

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. 38.

Таблица 38.

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. 39, 40.

Таблица 39.

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

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-40	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 40.

**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. 41.

Таблица 41.

**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. 42.

Таблица 42.

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. 43.

Таблица 43.

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. 44.

Таблица 44.

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. 45.

Таблица 45.

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

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 2016 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 объекты недвижимости, права на которые оцениваются, непосредственно связаны с рынком жилой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования объектов инвестирования.

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 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 объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 46.

Таблица 46.

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. Необходимо отметить что, объекты недвижимости, права на которые оцениваются, находятся на стадии строительства. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа в использовании методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	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. 47.

Таблица 47.

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 1	43 000	43 000,0	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	43 000	43 000,0	0,00
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	43 000	43 000,0	0,00
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	43 000	43 000,0	0,00
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	43 000	43 000,0	0,00
<i>Для двухкомнатных квартир</i>				
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	40 000	40 000,0	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	40 000	40 000,0	0,00
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	40 000	40 000,0	0,00
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	40 000	40 000,0	0,00
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	40 000	40 000,0	0,00
<i>Для трёхкомнатных квартир</i>				
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	39 000	39 000,0	0,00
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	39 000	39 000,0	0,00
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	39 000	39 000,0	0,00
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	39 000	39 000,0	0,00
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	39 000	39 000,0	0,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

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

S - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения.

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

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

- типовая зона в пределах города;
 - 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 объектов недвижимости, права на которые оцениваются и объектов-аналогов представлено в табл. 48.

Таблица 48.

Сравнение объектов недвижимости, права на которые оцениваются и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 1 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 4 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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

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	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 5 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок 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:	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах реиона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 10 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое 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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 12 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	69,55	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 14 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок 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, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах рещиона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 15 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типичная территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типичная зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Численность населенного пункта, тыс. чел.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое 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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 19 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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

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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 20 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный 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, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исселевание необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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	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
остановке общественного транспорта							проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 21 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличный нет, корректировка не проводилась
типичная территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типичная зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
Численность населенного пункта, тыс. чел.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличный нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 22 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	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 финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	69,55	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 24 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок 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, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах рещиона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 25 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 26 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 27 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения (предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	69,55	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 29 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	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
типичная территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типичная зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Численность населенного пункта, тыс. чел.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 30 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 31 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется отделки	требуется отделки	требуется отделки	требуется отделки	требуется отделки	требуется отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 32 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном	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
	участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	
типовая территориальная зона в пределах регона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	69,55	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 34 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений) 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, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типичная территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типичная зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Численность населенного пункта, тыс. чел.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 35 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 36 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	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
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 39 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферты)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Численность населенного пункта, тыс. чел.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 40 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная 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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличный нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 41 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется отделка	требуется отделка	требуется отделка	требуется отделка	требуется отделка	требуется отделка	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 42 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типичная территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Численность населенного пункта, тыс. чел.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	69,55	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 43 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 44 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок 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, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах реиона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 45 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений) 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, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Численность населенного пункта, тыс. чел.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 46 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах регона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исселевание необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 47 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 49 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на	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	
	земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	
типовая территориальная зона в пределах регона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась	
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась	
Физические характеристики:								
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась	
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась	
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась	
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась	
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась	
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась	
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	69,55	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь	
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась	
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась	
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась	
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась	

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 50 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 51 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 52 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный 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, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исселевание необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 55 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 57 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типичная территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типичная зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Численность населенного пункта, тыс. чел.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 61 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок 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, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 62 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Численность населенного пункта, тыс. чел.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 66 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 67 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 70 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г.	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
	Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	
типовая территориальная зона в пределах рещиона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 71 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое 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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется иссечение необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 72 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется иссечение необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 73 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок 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, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 75 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типичная территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Численность населенного пункта, тыс. чел.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 76 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 77 и объектов-аналогов

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется отделки	требуется отделки	требуется отделки	требуется отделки	требуется отделки	требуется отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 78 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	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
	Первомайская, 7Б.	Первомайская, 7Б.	Первомайская, 7Б.	Первомайская, 7Б.	Первомайская, 7Б.	Первомайская, 7Б.	
типовая территориальная зона в пределах регона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 79 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типичная территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типичная зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Численность населенного пункта, тыс. чел.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	69,55	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется иссследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 80 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	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
	Первомайская, 7Б.	Первомайская, 7Б.	Первомайская, 7Б.	Первомайская, 7Б.	Первомайская, 7Б.	Первомайская, 7Б.	
типовая территориальная зона в пределах регона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 82 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений) 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, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 84 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений) 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, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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

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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	69,55	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 85 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	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
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах регона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) 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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Численность населенного пункта, тыс. чел.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 87 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
этаж расположения	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 88 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	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
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах регона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 89 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое 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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	69,55	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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 – прав на квартиру с условным (проектным) 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	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) 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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
связанного с недвижимостью							проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 93 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная 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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 94 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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

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	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	69,55	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) 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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	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
типичная территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типичная зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Численность населенного пункта, тыс. чел.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравняется к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 98 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	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 объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется отделки	требуется отделки	требуется отделки	требуется отделки	требуется отделки	требуется отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 99 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул.	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
	Первомайская, 7Б.	Первомайская, 7Б.	Первомайская, 7Б.	Первомайская, 7Б.	Первомайская, 7Б.	Первомайская, 7Б.	
типовая территориальная зона в пределах регона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	69,55	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 101 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений) 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, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется иссечение необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) 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 ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный 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, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) 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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типичная территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типичная зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Численность населенного пункта, тыс. чел.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 106 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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

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	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) 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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок 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, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	69,55	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) 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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Численность населенного пункта, тыс. чел.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 110 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 136 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	75,64	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исселевание необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 137 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
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, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах рещиона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	69,55	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений) 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, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исселевание необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 143 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) 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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах регона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) 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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типичная территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типичная зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
Численность населенного пункта, тыс. чел.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 147 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	право по ДУДС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	70,01	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 148 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г.	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
	Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) 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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	условия рынка (в части скидок к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах рещиона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	блоки/моноклит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах рещиона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) номером 153 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	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

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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая территориальная 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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличный нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась

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	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	53,55	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87	Значения площадей различны, выполняется исселование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	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, объекта 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 – прав на квартиру с условным (проектным) 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)	22.02.2017 (дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидок к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18 на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б.	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 территориальная зона в пределах региона	3	3	3	3	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.	32635	32635	32635	32635	32635	32635	Отличий нет, корректировка не проводилась
Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	60000	60000	60000	60000	60000	60000	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	98,31	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	требует отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	без ремонта	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий 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, объекта 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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 48 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 (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 расчетных данных для

оценки и консалтинга СРД № 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Доверительный интервал		Среднее значение
Москва	8,0%	12,0%	10,0%
Крупные города	8,0%	11,0%	9,5%
Средние города	9,5%	12,8%	10,2%
Небольшие города	10,0%	14,0%	12,0%
Московская область	10,0%	14,0%	12,0%

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

Соответственно, в настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторгование, принято равным (минус) 10% для небольших городов.

Поправка на этаж расположения.

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. 50

Таблица 50.

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.

Объекты-аналоги для однокомнатных квартир относятся к группе объектов с площадью от 30 кв. м. до 50 кв. м., тогда как среди объектов, права на которые оцениваются, есть квартиры, относящиеся к группе объектов с площадью от 50 кв. м. до 65 кв. м. Поправка к удельной цене объектов-аналогов составляет (минус) 8%.

Объекты-аналоги для двухкомнатных квартир относятся к группе объектов с площадью от 65 кв. м. до 90 кв. м., тогда как среди объектов, права на которые оцениваются, есть квартира, относящаяся к группе объектов с площадью от 90 кв. м. до 120 кв. м. Поправка к удельной цене объектов-аналогов составляет (минус) 6%.

Объекты-аналоги для трёхкомнатных квартир относятся к группе объектов с площадью от 90 кв. м. до 120 кв. м. тогда как среди объектов, права на которые оцениваются, есть квартира, относящаяся к группе объектов с площадью от 65 кв. м. до 90 кв. м. Поправка к удельной цене объектов-аналогов составляет 7%.

Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).

При проведении настоящей оценки учитывался факт нахождения квартир, права на которые оцениваются, 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. 51.

Таблица 51.

**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 квартиры, права на которые оцениваются, расположены как на промежуточных, так и на последних этажах.

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

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты корректировки цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 1 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 4 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 5 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 10 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 12 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 14 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 15 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 19 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 20 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 21 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 22 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 24 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 25 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 26 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 27 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 29 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 30 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 31 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 32 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 34 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 35 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 36 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 39 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 40 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 41 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	33 840,00	33 840,00	33 840,00	33 840,00	33 840,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	33 840,00	33 840,00	33 840,00	33 840,00	33 840,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 42 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	33 840,00	33 840,00	33 840,00	33 840,00	33 840,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	33 840,00	33 840,00	33 840,00	33 840,00	33 840,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 43 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 378,00	36 378,00	36 378,00	36 378,00	36 378,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 378,00	36 378,00	36 378,00	36 378,00	36 378,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 44 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 378,00	36 378,00	36 378,00	36 378,00	36 378,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	33 468,00	33 468,00	33 468,00	33 468,00	33 468,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 45 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	32 994,00	32 994,00	32 994,00	32 994,00	32 994,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	32 994,00	32 994,00	32 994,00	32 994,00	32 994,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 46 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 47 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 49 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 50 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 51 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 52 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 55 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 57 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 61 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 62 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 66 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 67 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 70 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 71 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 72 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 73 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 75 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 76 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 77 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 78 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 79 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 80 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 81 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 82 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 84 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 85 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 86 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 87 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 88 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 89 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 91 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 92 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 93 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 94 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 95 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 96 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	32 994,00	32 994,00	32 994,00	32 994,00	32 994,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	32 994,00	32 994,00	32 994,00	32 994,00	32 994,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 97 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 378,00	36 378,00	36 378,00	36 378,00	36 378,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	33 468,00	33 468,00	33 468,00	33 468,00	33 468,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 98 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 378,00	36 378,00	36 378,00	36 378,00	36 378,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 378,00	36 378,00	36 378,00	36 378,00	36 378,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 99 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	33 840,00	33 840,00	33 840,00	33 840,00	33 840,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	33 840,00	33 840,00	33 840,00	33 840,00	33 840,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 100 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	32 994,00	32 994,00	32 994,00	32 994,00	32 994,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 304,00	35 304,00	35 304,00	35 304,00	35 304,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 101 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 104 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 105 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	33 840,00	33 840,00	33 840,00	33 840,00	33 840,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 106 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 107 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 109 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 110 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 136 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 137 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 139 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 143 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 144 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 145 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 147 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	69,96	69,96	69,96	69,96	69,96
Цена, руб.	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00	2 798 400,00
Удельная цена, руб./кв.м.	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 148 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 149 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 150 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 153 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 154 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	48,87	48,87	48,87	48,87	48,87
Цена, руб.	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00	2 101 410,00
Удельная цена, руб./кв.м.	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00	38 700,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00	-8,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00	35 604,00
Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с условным (проектным) номером 155 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	98,47	98,47	98,47	98,47	98,47
Цена, руб.	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00	3 840 330,00
Удельная цена, руб./кв.м.	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00	39 000,00
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на этаж расположения, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00	35 100,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

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

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

В настоящем Отчете расчет стоимости объектов, права на которые оцениваются, полученной на основе использования сравнительного (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 объектов недвижимости, права на которые оцениваются, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов недвижимости,
права на которые оцениваются**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 1					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 4					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 5					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 10					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 12					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 14					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 15					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 19					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 20					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 21					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 22					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 24					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 25					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 26					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 27					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 29					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 30					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 31					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 32					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 34					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 35					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 36					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 39					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 40					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 41					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	33 840	33 840	33 840	33 840	33 840
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 160	6 160	6 160	6 160	6 160
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 800				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	33 800				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 42					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	33 840	33 840	33 840	33 840	33 840
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 160	6 160	6 160	6 160	6 160
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 800				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	33 800				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 43					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 378	36 378	36 378	36 378	36 378
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 622	6 622	6 622	6 622	6 622
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 110				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 400				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 44					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	33 468	33 468	33 468	33 468	33 468
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 532	9 532	9 532	9 532	9 532
Суммарное отклонение, руб./кв. м	47 660				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	33 500				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 45					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	32 994	32 994	32 994	32 994	32 994
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 006	6 006	6 006	6 006	6 006
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 030				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	33 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 46					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 47					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 49					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 50					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 51					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 52					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 55					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 57					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 61					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 62					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 66					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 67					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 70					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 71					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 72					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 73					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 300	4 300	4 300	4 300	4 300
Суммарное отклонение, руб./кв. м	21 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 700				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 75					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 76					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 77					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 78					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 300	4 300	4 300	4 300	4 300
Суммарное отклонение, руб./кв. м	21 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 700				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 79					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 80					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 81					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 82					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 84					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 85					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 86					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 87					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 88					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 300	4 300	4 300	4 300	4 300
Суммарное отклонение, руб./кв. м	21 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 700				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 89					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 91					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 92					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 93					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 300	4 300	4 300	4 300	4 300
Суммарное отклонение, руб./кв. м	21 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 700				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 94					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 95					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 96					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	32 994	32 994	32 994	32 994	32 994
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 006	6 006	6 006	6 006	6 006
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 030				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	33 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 97					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	33 468	33 468	33 468	33 468	33 468
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	9 532	9 532	9 532	9 532	9 532
Суммарное отклонение, руб./кв. м	47 660				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	33 500				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 98					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 378	36 378	36 378	36 378	36 378
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 622	6 622	6 622	6 622	6 622
Суммарное отклонение, руб./кв. м	33 110				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 400				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 99					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	33 840	33 840	33 840	33 840	33 840

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 160	6 160	6 160	6 160	6 160
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 800				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	33 800				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 100					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 304	35 304	35 304	35 304	35 304
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 696	3 696	3 696	3 696	3 696
Суммарное отклонение, руб./кв. м	18 480				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 300				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 101					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 104					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 105					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	33 840	33 840	33 840	33 840	33 840
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 160	6 160	6 160	6 160	6 160
Суммарное отклонение, руб./кв. м	30 800				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	33 800				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 106					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 107					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 109					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 110					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 136					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 137					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 139					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 143					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 300	4 300	4 300	4 300	4 300
Суммарное отклонение, руб./кв. м	21 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 700				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 144					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 145					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 147					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Суммарное отклонение, руб./кв. м	20 000				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	36 000				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 148					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 300	4 300	4 300	4 300	4 300
Суммарное отклонение, руб./кв. м	21 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 700				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 149					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 150					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 153					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 700	38 700	38 700	38 700	38 700
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 300	4 300	4 300	4 300	4 300
Суммарное отклонение, руб./кв. м	21 500				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	38 700				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 154					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	43 000	43 000	43 000	43 000	43 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 604	35 604	35 604	35 604	35 604
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 396	7 396	7 396	7 396	7 396
Суммарное отклонение, руб./кв. м	36 980				
Веса, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 600				
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с условным (проектным) номером 155					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 100	35 100	35 100	35 100	35 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 500				
Весы, %	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000	20,0000
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	35 100				

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 прав требования на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

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

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв.м	Удельная стоимость, руб./кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	1	2	2	1	75,64	36 000	2 723 040
2	4	2	1	1	53,55	35 600	1 906 380
3	5	2	3	1	98,31	35 100	3 450 681
4	10	3	3	1	98,31	35 100	3 450 681
5	12	4	2	1	69,55	36 000	2 503 800
6	14	4	1	1	53,55	35 600	1 906 380
7	15	4	3	1	98,31	35 100	3 450 681
8	19	5	1	1	53,55	35 600	1 906 380
9	20	5	3	1	98,31	35 100	3 450 681
10	21	6	2	1	75,64	36 000	2 723 040
11	22	6	2	1	69,55	36 000	2 503 800
12	24	6	1	1	53,55	35 600	1 906 380
13	25	6	3	1	98,31	35 100	3 450 681
14	26	7	2	1	75,64	36 000	2 723 040
15	27	7	2	1	69,55	36 000	2 503 800
16	29	7	1	1	53,55	35 600	1 906 380
17	30	7	3	1	98,31	35 100	3 450 681
18	31	8	2	1	75,64	36 000	2 723 040
19	32	8	2	1	69,55	36 000	2 503 800
20	34	8	1	1	53,55	35 600	1 906 380
21	35	8	3	1	98,31	35 100	3 450 681
22	36	9	2	1	75,64	36 000	2 723 040
23	39	9	1	1	53,55	35 600	1 906 380
24	40	9	3	1	98,31	35 100	3 450 681

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв.м	Удельная стоимость, руб./кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
25	41	10	2	1	75,64	33 800	2 556 632
26	42	10	2	1	69,55	33 800	2 350 790
27	43	10	1	1	48,87	36 400	1 778 868
28	44	10	1	1	53,55	33 500	1 793 925
29	45	10	3	1	98,31	33 000	3 244 230
30	46	2	3	2	98,31	35 100	3 450 681
31	47	2	1	2	53,55	35 600	1 906 380
32	49	2	2	2	69,55	36 000	2 503 800
33	50	2	2	2	75,64	36 000	2 723 040
34	51	3	3	2	98,31	35 100	3 450 681
35	52	3	1	2	53,55	35 600	1 906 380
36	55	3	2	2	75,64	36 000	2 723 040
37	57	4	1	2	53,55	35 600	1 906 380
38	61	5	3	2	98,31	35 100	3 450 681
39	62	5	1	2	53,55	35 600	1 906 380
40	66	6	3	2	98,31	35 100	3 450 681
41	67	6	1	2	53,55	35 600	1 906 380
42	70	6	2	2	75,64	36 000	2 723 040
43	71	7	3	2	98,31	35 100	3 450 681
44	72	7	1	2	53,55	35 600	1 906 380
45	73	7	1	2	48,87	38 700	1 891 269
46	75	7	2	2	75,64	36 000	2 723 040
47	76	8	3	2	98,31	35 100	3 450 681
48	77	8	1	2	53,55	35 600	1 906 380
49	78	8	1	2	48,87	38 700	1 891 269
50	79	8	2	2	69,55	36 000	2 503 800
51	80	8	2	2	75,64	36 000	2 723 040
52	81	9	3	2	98,31	35 100	3 450 681
53	82	9	1	2	53,55	35 600	1 906 380
54	84	9	2	2	69,55	36 000	2 503 800
55	85	9	2	2	75,64	36 000	2 723 040
56	86	10	3	2	98,31	35 100	3 450 681
57	87	10	1	2	53,55	35 600	1 906 380
58	88	10	1	2	48,87	38 700	1 891 269
59	89	10	2	2	69,55	36 000	2 503 800
60	91	11	3	2	98,31	35 100	3 450 681
61	92	11	1	2	53,55	35 600	1 906 380
62	93	11	1	2	48,87	38 700	1 891 269
63	94	11	2	2	69,55	36 000	2 503 800
64	95	11	2	2	75,64	36 000	2 723 040
65	96	12	3	2	98,31	33 000	3 244 230
66	97	12	1	2	53,55	33 500	1 793 925
67	98	12	1	2	48,87	36 400	1 778 868

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв.м	Удельная стоимость, руб./кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
68	99	12	2	2	69,55	33 800	2 350 790
69	100	12	3	2	75,64	35 300	2 670 092
70	101	2	2	3	75,64	36 000	2 723 040
71	104	2	1	3	53,55	35 600	1 906 380
72	105	2	2	3	98,31	33 800	3 322 878
73	106	3	2	3	75,64	36 000	2 723 040
74	107	3	2	3	69,55	36 000	2 503 800
75	109	3	1	3	53,55	35 600	1 906 380
76	110	3	3	3	98,31	35 100	3 450 681
77	136	9	2	3	75,64	36 000	2 723 040
78	137	9	2	3	69,55	36 000	2 503 800
79	139	9	1	3	53,55	35 600	1 906 380
80	143	10	1	3	48,87	38 700	1 891 269
81	144	10	1	3	53,55	35 600	1 906 380
82	145	10	3	3	98,31	35 100	3 450 681
83	147	11	2	3	70,01	36 000	2 520 360
84	148	11	1	3	48,87	38 700	1 891 269
85	149	11	1	3	53,55	35 600	1 906 380
86	150	11	3	3	98,31	35 100	3 450 681
87	153	12	1	3	48,87	38 700	1 891 269
88	154	12	1	3	53,55	35 600	1 906 380
89	155	12	3	3	98,31	35 100	3 450 681
ИТОГО							227 342 912

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки, целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного сравнительного (рыночного) подхода.

Результаты расчета справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 89 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 6 398,06 (шесть тысяч триста девяносто восемь целых и шесть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строящемся на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, представлены в табл. 55.

Таблица 55.

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

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м ²	Итоговая величина стоимости, руб.
1	1	2	2	1	75,64	2 723 040
2	4	2	1	1	53,55	1 906 380
3	5	2	3	1	98,31	3 450 681
4	10	3	3	1	98,31	3 450 681
5	12	4	2	1	69,55	2 503 800
6	14	4	1	1	53,55	1 906 380
7	15	4	3	1	98,31	3 450 681
8	19	5	1	1	53,55	1 906 380
9	20	5	3	1	98,31	3 450 681
10	21	6	2	1	75,64	2 723 040
11	22	6	2	1	69,55	2 503 800
12	24	6	1	1	53,55	1 906 380
13	25	6	3	1	98,31	3 450 681
14	26	7	2	1	75,64	2 723 040
15	27	7	2	1	69,55	2 503 800
16	29	7	1	1	53,55	1 906 380
17	30	7	3	1	98,31	3 450 681
18	31	8	2	1	75,64	2 723 040
19	32	8	2	1	69,55	2 503 800
20	34	8	1	1	53,55	1 906 380
21	35	8	3	1	98,31	3 450 681
22	36	9	2	1	75,64	2 723 040
23	39	9	1	1	53,55	1 906 380
24	40	9	3	1	98,31	3 450 681
25	41	10	2	1	75,64	2 556 632
26	42	10	2	1	69,55	2 350 790
27	43	10	1	1	48,87	1 778 868
28	44	10	1	1	53,55	1 793 925
29	45	10	3	1	98,31	3 244 230
30	46	2	3	2	98,31	3 450 681
31	47	2	1	2	53,55	1 906 380
32	49	2	2	2	69,55	2 503 800
33	50	2	2	2	75,64	2 723 040
34	51	3	3	2	98,31	3 450 681
35	52	3	1	2	53,55	1 906 380
36	55	3	2	2	75,64	2 723 040
37	57	4	1	2	53,55	1 906 380
38	61	5	3	2	98,31	3 450 681
39	62	5	1	2	53,55	1 906 380
40	66	6	3	2	98,31	3 450 681
41	67	6	1	2	53,55	1 906 380
42	70	6	2	2	75,64	2 723 040

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м ²	Итоговая величина стоимости, руб.
43	71	7	3	2	98,31	3 450 681
44	72	7	1	2	53,55	1 906 380
45	73	7	1	2	48,87	1 891 269
46	75	7	2	2	75,64	2 723 040
47	76	8	3	2	98,31	3 450 681
48	77	8	1	2	53,55	1 906 380
49	78	8	1	2	48,87	1 891 269
50	79	8	2	2	69,55	2 503 800
51	80	8	2	2	75,64	2 723 040
52	81	9	3	2	98,31	3 450 681
53	82	9	1	2	53,55	1 906 380
54	84	9	2	2	69,55	2 503 800
55	85	9	2	2	75,64	2 723 040
56	86	10	3	2	98,31	3 450 681
57	87	10	1	2	53,55	1 906 380
58	88	10	1	2	48,87	1 891 269
59	89	10	2	2	69,55	2 503 800
60	91	11	3	2	98,31	3 450 681
61	92	11	1	2	53,55	1 906 380
62	93	11	1	2	48,87	1 891 269
63	94	11	2	2	69,55	2 503 800
64	95	11	2	2	75,64	2 723 040
65	96	12	3	2	98,31	3 244 230
66	97	12	1	2	53,55	1 793 925
67	98	12	1	2	48,87	1 778 868
68	99	12	2	2	69,55	2 350 790
69	100	12	3	2	75,64	2 670 092
70	101	2	2	3	75,64	2 723 040
71	104	2	1	3	53,55	1 906 380
72	105	2	2	3	98,31	3 322 878
73	106	3	2	3	75,64	2 723 040
74	107	3	2	3	69,55	2 503 800
75	109	3	1	3	53,55	1 906 380
76	110	3	3	3	98,31	3 450 681
77	136	9	2	3	75,64	2 723 040
78	137	9	2	3	69,55	2 503 800
79	139	9	1	3	53,55	1 906 380
80	143	10	1	3	48,87	1 891 269
81	144	10	1	3	53,55	1 906 380
82	145	10	3	3	98,31	3 450 681
83	147	11	2	3	70,01	2 520 360
84	148	11	1	3	48,87	1 891 269
85	149	11	1	3	53,55	1 906 380
86	150	11	3	3	98,31	3 450 681

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м ²	Итоговая величина стоимости, руб.
87	153	12	1	3	48,87	1 891 269
88	154	12	1	3	53,55	1 906 380
89	155	12	3	3	98,31	3 450 681

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 13 от 01.06.2016г. к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 89 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 6 398,06 (шесть тысяч триста девяносто восемь целых и шесть сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме (строительная позиция № 18) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строящемся на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7Б, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

227 342 912

(Двести двадцать семь миллионов триста сорок две тысячи девятьсот двенадцать) рублей,

В том числе:

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м ²	Итоговая величина стоимости, руб.
1	1	2	2	1	75,64	2 723 040
2	4	2	1	1	53,55	1 906 380
3	5	2	3	1	98,31	3 450 681
4	10	3	3	1	98,31	3 450 681
5	12	4	2	1	69,55	2 503 800
6	14	4	1	1	53,55	1 906 380
7	15	4	3	1	98,31	3 450 681
8	19	5	1	1	53,55	1 906 380
9	20	5	3	1	98,31	3 450 681
10	21	6	2	1	75,64	2 723 040
11	22	6	2	1	69,55	2 503 800
12	24	6	1	1	53,55	1 906 380
13	25	6	3	1	98,31	3 450 681
14	26	7	2	1	75,64	2 723 040
15	27	7	2	1	69,55	2 503 800
16	29	7	1	1	53,55	1 906 380
17	30	7	3	1	98,31	3 450 681
18	31	8	2	1	75,64	2 723 040
19	32	8	2	1	69,55	2 503 800
20	34	8	1	1	53,55	1 906 380
21	35	8	3	1	98,31	3 450 681
22	36	9	2	1	75,64	2 723 040
23	39	9	1	1	53,55	1 906 380
24	40	9	3	1	98,31	3 450 681
25	41	10	2	1	75,64	2 556 632
26	42	10	2	1	69,55	2 350 790
27	43	10	1	1	48,87	1 778 868
28	44	10	1	1	53,55	1 793 925
29	45	10	3	1	98,31	3 244 230

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м ²	Итоговая величина стоимости, руб.
30	46	2	3	2	98,31	3 450 681
31	47	2	1	2	53,55	1 906 380
32	49	2	2	2	69,55	2 503 800
33	50	2	2	2	75,64	2 723 040
34	51	3	3	2	98,31	3 450 681
35	52	3	1	2	53,55	1 906 380
36	55	3	2	2	75,64	2 723 040
37	57	4	1	2	53,55	1 906 380
38	61	5	3	2	98,31	3 450 681
39	62	5	1	2	53,55	1 906 380
40	66	6	3	2	98,31	3 450 681
41	67	6	1	2	53,55	1 906 380
42	70	6	2	2	75,64	2 723 040
43	71	7	3	2	98,31	3 450 681
44	72	7	1	2	53,55	1 906 380
45	73	7	1	2	48,87	1 891 269
46	75	7	2	2	75,64	2 723 040
47	76	8	3	2	98,31	3 450 681
48	77	8	1	2	53,55	1 906 380
49	78	8	1	2	48,87	1 891 269
50	79	8	2	2	69,55	2 503 800
51	80	8	2	2	75,64	2 723 040
52	81	9	3	2	98,31	3 450 681
53	82	9	1	2	53,55	1 906 380
54	84	9	2	2	69,55	2 503 800
55	85	9	2	2	75,64	2 723 040
56	86	10	3	2	98,31	3 450 681
57	87	10	1	2	53,55	1 906 380
58	88	10	1	2	48,87	1 891 269
59	89	10	2	2	69,55	2 503 800
60	91	11	3	2	98,31	3 450 681
61	92	11	1	2	53,55	1 906 380
62	93	11	1	2	48,87	1 891 269
63	94	11	2	2	69,55	2 503 800
64	95	11	2	2	75,64	2 723 040
65	96	12	3	2	98,31	3 244 230
66	97	12	1	2	53,55	1 793 925
67	98	12	1	2	48,87	1 778 868
68	99	12	2	2	69,55	2 350 790
69	100	12	3	2	75,64	2 670 092
70	101	2	2	3	75,64	2 723 040
71	104	2	1	3	53,55	1 906 380
72	105	2	2	3	98,31	3 322 878
73	106	3	2	3	75,64	2 723 040

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж расположения квартиры	Кол-во комнат	Секция	Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м ²	Итоговая величина стоимости, руб.
74	107	3	2	3	69,55	2 503 800
75	109	3	1	3	53,55	1 906 380
76	110	3	3	3	98,31	3 450 681
77	136	9	2	3	75,64	2 723 040
78	137	9	2	3	69,55	2 503 800
79	139	9	1	3	53,55	1 906 380
80	143	10	1	3	48,87	1 891 269
81	144	10	1	3	53,55	1 906 380
82	145	10	3	3	98,31	3 450 681
83	147	11	2	3	70,01	2 520 360
84	148	11	1	3	48,87	1 891 269
85	149	11	1	3	53,55	1 906 380
86	150	11	3	3	98,31	3 450 681
87	153	12	1	3	48,87	1 891 269
88	154	12	1	3	53,55	1 906 380
89	155	12	3	3	98,31	3 450 681

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

Оценщик

Е. А. Зверева

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

2. Справочная литература

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №19, ноябрь 2016 г., под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2016 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

1. <http://www.xn--80adidnfbcvjot.xn--p1ai/kvart.html>

ПСК - территориальная строительная компания

Новости

Контакты
 ООО «КУДЕЯР» - застройщик
 ЖК «Первомайский»
 Адрес: г. Воронеж, ул. Урицкого 75/2
 Тел: +7 (473) 233-31-46
 Факс: +7 (473) 233-31-46
 Email: info@tscgroup.ru
 Отдел продаж +7-915-540-70-70

ЖК "Первомайский"
 Планировки квартир 1-ой очереди

Планировки квартир 2-ой очереди

Планировки квартир 2-ой очереди

1-я (двенадцатизатяжная) секция 2-я (десятизатяжная) секция

С 15.03.2016г. установлены следующие цены за 1 квадратный метр:

Строительная позиция	Квартиры (кол-во комнат)	Площадь (кв.м.)	Цена за 1 кв.м. (руб.)
Позиция №1	1	от 48,87 до 53,87	от 43 000
	2	от 69,96 до 76,19	от 40 000
	3	98,47	от 39 000
Позиция №2	1	от 47,83 до 53,98	от 39 000
	2	от 69,96 до 78,38	от 38 000
	3	от 93,24 до 98,47	от 37 000

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ
И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Действие настоящего разрешения продлено до «01» июня 2017г.

Заместитель главы администрации
городского округа город Нововоронеж
(должность, сотрудник выдавшего разрешение)

Свердлов
(подпись)

Б.В. Муромцев
(расшифровка подписи)



Утверждена Постановлением правительства
Российской Федерации от 24.11.2005 г. № 698

Кому Обществу с ограниченной ответственностью
«КУДЕРЯ»
(наименование организации)
(фамилия, имя, отчество-для граждан, полное наименование
организации-для юридических лиц), его почтовый

396072, Воронежская область,
г. Нововоронеж, ул. Ленина, д.3
индекс и адрес)

Разрешение на строительство № RU363030002005001-449-А

Администрация городского округа город Нововоронеж
(наименование государственного органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти
субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает **строительство, реконструкцию, капитальный ремонт** (ненужное зачеркнуть) объекта капитального строительства **группы жилых домов (строительные позиции №№18, 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, инженерными коммуникациями, подземной стоянкой индивидуальных легковых автомобилей и благоустройством прилегающей территории.**

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, краткое описание характеристик, описание этажа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

расположенного по адресу: Воронежская область,
г. Нововоронеж, район жилого дома №7 по ул. Первомайская,

(полный адрес объекта капитального строительства или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до «31» июля 2015г.



Заместитель главы администрации
городского округа город Нововоронеж
(должность, сотрудник выдавшего разрешение)

Свердлов
(подпись)

Б.В. Муромцев
(расшифровка подписи)

Действие настоящего разрешения продлено до «01» июня 2016 г.

Свердлов
(подпись)

Б.В. Муромцев
(расшифровка подписи)



(должность, сотрудник выдавшего разрешение)

20__ г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КУДЕАР» (застройщик)	
ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская район жилого дома №7	
Фирменное наименование	1. Информация о застройщике - Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕАР» - 394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102 - понедельник – пятница: 9.00 – 18.00, суббота, воскресенье – выходной день
Место нахождения: Режим работы:	
Государственная регистрация	Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕАР» зарегистрировано 06.09.2011 г. Мекрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №12 по Воронежской области за ОГРН 1113668036503 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 36 №003310606). Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серия 36 №003310607 выдано 06.09.2011 г. ИНН 3662168360, КПП 366201001 - Мельников Сергей Константинович – 100% уставного капитала
Учредители (участники) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления застройщика	
Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации:	- Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, в районе жилого дома №7. Срок ввода в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией застройщика в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации – декабрь 2014 г. Фактический срок ввода в эксплуатацию – декабрь 2014 г.
Финансовый результат 2012 г. Размер кредиторской задолженности на 31.10.2012 г. Размер дебиторской задолженности на 31.10.2012 г.	- 21 756 108 руб. - 2 000 000 руб.
Цель проекта строительства	2. Информация о проекте строительства - Строительство группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская обл., г. Нововоронеж, в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская. - Срок начала строительства трехсекционного жилого дома (1-я очередь строительства) ноябрь 2012 г. - Срок окончания строительства: декабрь 2014 г. - Положительное Заключение № 36-1-1-0546-12 от 30.10.2012 г. по объекту капитального строительства «Многоквартирный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, I этап строительства, Секция 1, 10-ти этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями» адрес объекта: Воронежская область, г. Нововоронеж, в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская, выдано ГАУ ВО «Центр Госэкспертизы по Воронежской области» • Разрешение на строительство №RU36303002005001-492
Срок реализации	
Результаты государственной проектной экспертизы документации	
Разрешение на строительство	

Права застройщика на земельный участок	выданное Администрацией городского округа-город Нововоронеж. Срок действия до «30» октября 2014г. - Право собственности, зарегистрировано 27.12.2011г. 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 36-АГ/4000433, выданным 27 декабря 2011 года.
Местоположение и описание строящегося объекта недвижимости	Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская г. Нововоронеж, Воронежской области (два жилых дома, трехсекционный, переменной этажности (10-12-14) и двухсекционный переменной этажности (12-10), площадь застройки 2 954,62 кв.м., количество квартир – 276 проектной площадью 18 239,76 кв.м. Площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений 2 220,36 кв.м.
Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	Нежилые встроенные помещения общественного назначения (офисы)
Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства	Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее (техническое подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Трехсекционный жилой дом (1-я очередь строительства) - декабрь 2014 года
Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию	- Администрация городского округа город Нововоронеж
Органы, уполномоченный с соответствию законодательством градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию	
Возможный финансовый и прочие риски	Повышение цен на материалы и субподрядные работы, - непреодолимая сила. Законодательный риск - данный тип риска связан с вероятностью изменения законодательства, которое прямо влияет на прибыль инвестиции. При этом законодательный риск может, как повышать, так и понижать прибыль. Налоговый риск. Так же, как и законодательный риск, налоговый риск отражает вероятность изменения налогового окружения инвестиции.

Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, прелестствующих опубликованию проектной декларации:	нет
Информация о обеспечении исполнения обязательств застройщика по договорам долевого участия в строительстве группы жилых домов.	Залог в порядке, предусмотренном ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ 620 000 000 (Шестьсот двадцать миллионов) рублей
Перечень осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)	1. ООО «Вершина»: г. Воронеж, ул. Кольцовская д. 62 оф. 3 Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №917. выданное НП Строителей «Строители железнодорожных комплексов» 17.05.2011г. 2. ООО «ВоронежСтройИнвест»; г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф. 2. Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №С.055.36.7157.12.2011 выданное НП саморегулируемая организация «Объединение инженеров строителей» 22.12.2011г.
Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства за исключением привлечения денежных средств на основании договоров	Инвестиционный договор с ЗАО «ИКАО»

Генеральный директор
ООО «КУДЕЯР»

Д.А.Агеев



Администрация городского округа
город Нововоронеж

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 21.04.2014

№ 5/14

г. Нововоронеж

О присвоении адреса объектам
недвижимости

Рассмотрев заявление Общества с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР», на основании Постановления Правительства №1221 от 19.11.2014 «Об утверждении правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», руководствуясь ст.ст. 3, 43, 46 Устава городского округа город Нововоронеж,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Присвоить земельному участку, расположенному в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская в г. Нововоронеж, с кадастровым номером 36:33:0002202:72, площадью 10643 кв.м., адрес:
- Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76.
2. Присвоить зданиям (разрешение на строительство RU363032005001-493 от 22.03.2013 на объект капитального строительства - Группа жилых домов (строительные позиции №№18,18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, инженерными коммуникациями, подземной стоянкой индивидуальных легковых автомобилей и благоустройством прилегающей территории), расположенным на земельном участке в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская, с кадастровым номером 36:33:0002202:72, адреса:
- строительная позиция 18 - Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76;
- строительная позиция 18а - Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76.
3. ООО «КУДЕЯР» обеспечить внесение соответствующих изменений в земельно-кадастровую документацию.
4. Настоящее постановление вступает в силу с момента его подписания.
5. Настоящее постановление опубликовать в газете «Вестник органов местного самоуправления городского округа город Нововоронеж».



Глава администрации

С.А. Честикин



Администрация городского округа
город Нововоронеж
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 490

г. Нововоронеж

от 22.06.2016г.

О внесении изменений в постановление
Администрации городского округа город
Нововоронеж от 22.04.2016г. № 517 «О
присвоении адреса объектам
недвижимости»

В целях приведения муниципальных правовых актов администрации городского округа город Нововоронеж в соответствие с действующим законодательством РФ, в связи с допущенной технической ошибкой, руководствуясь ст.ст. 3, 43, 46 Устава городского округа город Нововоронеж,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Внести в постановление администрации городского округа город Нововоронеж от 22.04.2016г. № 517 «О присвоении адреса объектам недвижимости» следующие изменения:
– в пункте 2 слова «... разрешение на строительство №RU363032005001-493 ...» заменить словами «...разрешение на строительство №RU36303002005001-449-А...»;
2. Настоящее постановление вступает в силу с момента его подписания.
3. Настоящее постановление опубликовать в газете «Вестник органов местного самоуправления городского округа город Нововоронеж».

С.А. Честикин

Глава администрации



Дополнительное соглашение № 13
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ 250113-П от «25» января 2013 года
«01» июля 2016 года
г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «КУДЕЯР», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице
Генерального директора Мельникова С.К., действующего на основании Устава, с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «ФЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом п/именом «Прогноз», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства»
или «Участник», в лице Генерального директора Жуикова А.Е., действующего на основании Устава, с другой
стороны,
совместно именуемые в тексте настоящего Соглашения «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили
настоящее Дополнительное соглашение № 13 (далее и далее по тексту – «Соглашение») к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома № 250113-П от «25» января 2013 года, а также дополнительному соглашению №
1 от «26» марта 2013 года, дополнительному соглашению №2 от «01» июля 2013 года, дополнительному соглашению
№3 от «08» ноября 2013 года, дополнительному соглашению №4 от «25» декабря 2013 года к нему, дополнительному
соглашению №5 от «28» апреля 2014 года, к дополнительному соглашению №6 от «03» июля 2014 года, к
дополнительному соглашению №7 от «06» августа 2014 года, к дополнительному соглашению №8 от «19» ноября 2014
года, к дополнительному соглашению №9 от «20» января 2015 года, дополнительному соглашению № 10 от 24 февраля
2015 года и дополнительному соглашению №11 от 17 августа 2015 года, дополнительному соглашению № 12 от 20
февраля 2016 г. (далее по тексту совместно именуемые – «Договор») о нижеследующем:

1. Руководствуясь частью 1 ст. 450 Гражданского Кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению внести в Договор
следующие изменения:

1.1. Стороны договорились изменить пункт 1.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«1.1. Привлекать в Договор герман и определения имеют следующие значения:
Многоквартирный дом (далее – **Дом**) – многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми
помещениями, строениями 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.
Объект долевого строительства включает в себя Объект долевого строительства-1 и Объект долевого строительства-2
(далее совместно именуемые «Объект долевого строительства»);
Объект долевого строительства-1 – 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.

Квартира передается Участнику долевого строительства в количестве 88 (Восьмидесят восемь) штук. Общая площадь
квартир, подлежащих передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет
6 328,05 кв.м., включая площадь балконов.
Объект долевого строительства – 2 – квартира, а также встроенно-пристроенные нежилые помещения. Квартира
передается Участнику долевого строительства в количестве 1 (Одной) штуки. Общая площадь квартиры, подлежащей
передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет 70,01 кв. м., включая
площадь балкона.
Нежилые помещения передаются Участнику долевого строительства в количестве 3 (Трех) штук. Общая площадь
нежилых помещений, подлежащих передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации
составляет 562,36 кв.м.

Итого общая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Застройщиком Участнику долевого
строительства, составляет 6 960,42 кв. м.
Участник долевого строительства приобретает Объект долевого строительства, которым являются квартира и нежилые
помещения, описание которых приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.
Иные технические характеристики Объекта долевого строительства, а так же его место нахождения в составе Дома
определяются в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом и Приложением №3 к Договору».

2. Стороны договорились изменить п. 4.1 Договора, изложив ее в следующей редакции:
«4.1. Стоимость Объекта долевого строительства, под которой Стороны понимают размер денежных средств,
подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства,
по настоящему Договору определяется исходя из:

- фактической стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства-1, установленной в
размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей и общей площади Объекта долевого строительства-1, определенной на
основании данных проектной документации и равной 6 328, 05 кв.м. (включая площадь балконов с учетом
применяемого коэффициента), что составляет 189 841 500 (Сто восемьдесят девять миллионов восемьсот сорок одна
тысяча пятьсот) рублей (ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства-1);
- фактической стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства-2, установленной в
размере 36 008 (Тридцать шесть тысяч восемь) рублей и общей площади Объекта долевого строительства-2,
определенной на основании данных проектной документации и равной 632, 37 кв.м. (включая площадь балкона с
учетом применяемого коэффициента), что составляет 22 770 378 (двадцать два миллиона семьсот семьдесят тысяч
триста семьдесят восемь) рублей 96 копеек (ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства-2).

Приложение №1
к Дополнительному соглашению №13
от «01» июня 2016 г.
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 25 января 2013 г. № 250113-П

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

Описание и характеристики Объекта долевого строительства-1

Квартиры расположены по адресу:
Строительный адрес: Воронежская область, г. Новороссиж, район жилого дома №7 по ул. Первомайская.
Квартиры имеют следующие проектные параметры и характеристики:

№ п/п	Строительный номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Сэция	Строительная площадь с учетом долей/баллонов	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта долевого строительства, руб.
1	1	2	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
2	4	2	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
3	5	2	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
4	10	3	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
5	12	4	2	1	69,55	30 000	2 086 500,00
6	14	4	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
7	15	4	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
8	19	5	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
9	20	5	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
10	21	6	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
11	22	6	2	1	69,55	30 000	2 086 500,00
12	24	6	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
13	25	6	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
14	26	7	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
15	27	7	2	1	69,55	30 000	2 086 500,00
16	29	7	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
17	30	7	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
18	31	8	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
19	32	8	2	1	69,55	30 000	2 086 500,00
20	34	8	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
21	35	8	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
22	36	9	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
23	39	9	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
24	40	9	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
25	41	10	2	1	75,64	30 000	2 269 200,00
26	42	10	2	1	69,55	30 000	2 086 500,00
27	43	10	1	1	48,87	30 000	1 466 100,00

Итого общая ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства составляет 212 611 878 (двести двенадцать миллионов шестьсот одиннадцать тысяч восемьсот семьдесят восемь) рублей 96 копеек.

на основании данных технической инвентаризации, произведенной уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации объектов недвижимости (в том числе квартир, жилых и нежилых помещений), после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Объекта долевого строительства Участником долевого строительства (своиладельца/заказчика).

3. Стороны договорились изменить Приложение №4 «Описание и характеристики Объекта долевого строительства» к Договору, изложив его в редакции Приложения №1 к настоящему Соглашению, являющемуся его неотъемлемой частью.

4. Стороны договорились изменить Приложение №3 «План Объекта долевого строительства» к Договору, изложив его в редакции Приложения №2 к настоящему Соглашению, являющемуся его неотъемлемой частью.

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

6. Застройщик обязуется в течение 4 (четырёх) месяцев с момента регистрации настоящего Соглашения вернуть путем перечисления на расчетный счет Участника долевого строительства сумму в размере 5 018 700 (пять миллионов восемьсот восемнадцать тысяч семьсот) рублей, а также отступное в размере 1 661 500 (один миллион шестьсот шестьдесят одна тысяча пятьсот) рублей.

7. Застройщик считается исполнившим надлежащим образом свои обязанности по уплате указанной выше суммы с даты поступления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства при условии перечисления денежной суммы в полном объеме.

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, изложенные в настоящем Соглашении, утрачивают силу для вступления в силу настоящего Соглашения и применяются в редакции, предусмотренной настоящим Соглашением.

9. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке 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 недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Соглашения.

11. «Настоящее Соглашение составлено в 4 (четырёх) 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. Адрес и реквизиты Сторон.

Застройщик:
ООО «СУДЯРЬ», 394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102
ИНН 3662168360 КПП 366201001
р/с 40702810000760011993 в ЦАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»,
Отделение 1 Москва
к/с 30101810745250000659 БИК 044525659

Участник долевого строительства:
ООО «РЕТ ПЮН Девелопмент» ДУ «ЭПИ» недвижимости «Простор»
Место нахождения: 19049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2
Почтовый адрес: 19049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2
ИНН: 7708227080, КПП: 775001001
р/с 40701810800000237907 в Банк ГТБ (АО), г. Москва,
к/с 3010181020000000000823,
БИК 044525823.

Подписи Сторон:

Участник долевого строительства:
Генеральный директор



/А.Е.Жуков /

С.К. Мельников /

28	44	10	1	1	53,55	30 000	1 606 500,00
29	45	10	3	1	98,31	30 000	2 949 300,00
30	46	2	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
31	47	2	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
32	49	2	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
33	50	2	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
34	51	3	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
35	52	3	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
36	55	3	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
37	57	4	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
38	61	5	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
39	62	5	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
40	66	6	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
41	67	6	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
42	70	6	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
43	71	7	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
44	72	7	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
45	73	7	1	2	48,87	30 000	1 466 100,00
46	75	7	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
47	76	8	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
48	77	8	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
49	78	8	1	2	48,87	30 000	1 466 100,00
50	79	8	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
51	80	8	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
52	81	9	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
53	82	9	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
54	84	9	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
55	85	9	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
56	86	10	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
57	87	10	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
58	88	10	1	2	48,87	30 000	1 466 100,00
59	89	10	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
60	91	11	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
61	92	11	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
62	93	11	1	2	48,87	30 000	1 466 100,00
63	94	11	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
64	95	11	2	2	75,64	30 000	2 269 200,00
65	96	12	3	2	98,31	30 000	2 949 300,00
66	97	12	1	2	53,55	30 000	1 606 500,00
67	98	12	1	2	48,87	30 000	1 466 100,00
68	99	12	2	2	69,55	30 000	2 086 500,00
69	100	12	3	2	75,64	30 000	2 269 200,00
70	101	2	2	3	75,64	30 000	2 269 200,00
71	104	2	1	3	53,55	30 000	1 606 500,00
72	105	2	2	3	98,31	30 000	2 949 300,00

73	106	3	2	3	75,64	30 000	2 269 200,00
74	107	3	2	3	69,55	30 000	2 086 500,00
75	109	3	1	3	53,55	30 000	1 606 500,00
76	110	3	3	3	98,31	30 000	2 949 300,00
77	136	9	2	3	75,64	30 000	2 269 200,00
78	137	9	2	3	69,55	30 000	2 086 500,00
79	139	9	1	3	53,55	30 000	1 606 500,00
80	143	10	1	3	48,87	30 000	1 466 100,00
81	144	10	1	3	53,55	30 000	1 606 500,00
82	145	10	3	3	98,31	30 000	2 949 300,00
83	148	11	1	3	48,87	30 000	1 466 100,00
84	149	11	1	3	53,55	30 000	1 606 500,00
85	150	11	3	3	98,31	30 000	2 949 300,00
86	153	12	1	3	48,87	30 000	1 466 100,00
87	154	12	1	3	53,55	30 000	1 606 500,00
88	155	12	3	3	98,31	30 000	2 949 300,00
ИТОГО						6 328,05	189 841 500,00

Описание и характеристики Объекта долевого строительства-2

Квартира расположена по адресу:
 Строительный адрес: Воронежская область, г. Нововоронеж, район жилого дома №7 по ул. Первомайская.
 Квартиры и нежилые помещения имеют следующие проектные параметры и характеристики:

№ п/п	Секции	Этаж	Поверх квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь квартир (с учетом балконов с К =0,5) кв. м.	Стоимость за кв. м, руб.	
							Квартиры
1	3	11	147	2	70,01	36 008	
Нежилые помещения							
2	1	цоколь	1	нежилое	175,47	36 008	
3	2	цоколь	1	нежилое	189,85	36 008	
4	3	цоколь	1	нежилое	197,04	36 008	
Итого по нежилым помещениям						562,36	20 249 458,88
Итого по квартирам и нежилым помещениям						632,37	22 770 378,96

Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) Объекта долевого строительства:

1. Перегородки.
Устройство межкомнатных перегородок (в том числе перегородок, ограничивающих санузел и кухню) в полном объеме из газосиликатных блоков.
2. Санитарно - технические работы и оборудование.
2.1. Холодное и горячее водоснабжение.
Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводок для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, стальные бачки, унитазы. Отводы выполняются вертикальными и заглушками.
Положительные работы - не устанавливаются.
Сантехоборудование (ванна, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливается.
В ванной комнате предусматривается устройство проволочной, присоединенного к трубе холодного водоснабжения для выполнения осяевой системы уравнивания потенциалов. (Работы по заземлению)
Поквартирные счетчики расхода горячей и холодной воды устанавливаются в соответствии с установленным порядком.
2.2. Бытовая канализация.
Стоки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей в соответствии с требованиями без выполнения трубных разводок для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).
Работы по устройству трубных разводок для подключения сантехприборов выполняются собственными помещениями.

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

Для сдачи систем на эффект эксплуатационным организациям выполняется опрессовка и пролив.

3. Электромагистральные работы и оборудование.
3.1. Электромагистральные работы выполняются в объеме: разводка электросетей из внешнего кабеля по стенам под штукатурку с установкой оконечных устройств - розетки, выключатели, электрощиты, розетки для электрощит, установка приборов учета.

Электрические плиты не устанавливаются.

3.2. Слаботочные системы (радио, телефонизация, телевидение) выполняются в объеме проекта с разводкой до этажных щитков без ввода в квартиру.

3.3. Противопожарная система выполняется в объеме проекта. В квартирах, лестничных клетках, встроено-пристроенных помещениях, технических помещениях и в подвале установка автономных датчиков и приборов прямого контроля выполняется и выводится в диспетчерский пункт.

3.4. Система вентиляции - предусматривается устройство естественной вентиляции

4. Отделочные работы.

4.1. По внутренним (отделочным) помещениям квартир.

Стены - штукатурка цементно-известковым раствором. Защитные углки не применяются.

Полы - стяжка цементно-песчаным раствором с применением демиферной ленты для компенсации теплового расширения бетонной стяжки. В помещениях ванной и санузла - без стяжек с выполненной гидроизоляцией.

Потолки - без отделки, проволочит рулетками и валами швов.

Пангола - отсутствует. Пороги межкомнатные - отсутствуют.

Двери входные - наборный лакированный каркас с покрытием ДВП, с установкой замков, ручек и необходимой фурнитуры.

Межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в ванная и туалетах - не устанавливаются.

Выполняется установка дверей на лоджии и балконы (двухкамерные стеклопакеты, двухкамерный пластиковый профиль). На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен. (двойные стеклопакеты в пластиковом переплете, отливки из окрашенной оцинкованной жести, подоконные доски - пластик). На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

4.1.2. Производится чистовая отделка мест общего пользования.

4.2. По не отделываемым помещениям квартир (лоджии, балконы).
Стены - штукатурка цементно-известковым раствором. Защитные углки не применяются. Окраска масляными красками для наружных работ.

Полы - монолитная плита.

Пороги - согласно СНиП. Выровнены и подготовленные для чистовой отделки.

Выполняется оклеивание лоджий (двухкамерные стеклопакеты, двухкамерный пластиковый профиль, отливки из окрашенной оцинкованной стали, запенены и с установкой нащельников). На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

Перила лоджий - отсутствуют.

Подоконные доски - пластик. На время проведения строительных работ должны быть защищены от внешнего воздействия, для сохранения внешнего вида и работоспособности.

4.3. Монтаж лифтов грузовой и пассажирской, мусоро-накала и переезда в эксплуатируемую организацию.

4.4. Устройство инженерных и инсталляционных инженерных сетей горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения, канализации, электрических сетей по логотипу схеме эксплуатации.

4.5. Благоустройство территории в пределах земельного участка.

4.6. Чистовая отделка мест общего пользования

4.7. Устройство системы мусороудаления - мусорные контейнеры;

4.8. Индивидуальный тепловой пункт с узлом учета тепловой энергии;

4.9. Забор для ограждения территории строительства в пределах красной линии

4.10. Навесной вентиляционный фасад с утеплителем.



Участник долевого строительства:
Генеральный директор

С. К. Мельников /

/А.Е.Жубиков /





Ассоциация оценщиков

«КАДАСТР-ОЦЕНКА»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

ИНН/КПП 7702372098/770901001

ОГРН 1097799045520

109004, Москва, Тетеринский пер., 16

Тел. (495) 989-23-59; (495) 915-06-76

E-mail: office@kadastr-ocenkanp.ru

npkadastr-ocenka@mail.ru

Членам Ассоциации оценщиков
«Кадастр-оценка»

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

УВЕДОМЛЕНИЕ

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

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

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

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

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

Директор
Ассоциации «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин

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



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
«Кадастр-оценка»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**ЗВЕРЕВА
ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА**

паспорт: серия 4611 № 056958 выдан Отделением Юбилейный-Болшево
ОУФМС России по Московской обл. в гор. Королёве 29.07.2010 г.

включена в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:
16 декабря 2010 года, регистрационный № 00387

НП «Кадастр-оценка» включено Федеральной службой государственной
регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 года за №0010

Президент
НП «Кадастр-оценка»



П.М. Сапожников



Дата выдачи 16 декабря 2010 г.

ПОЛИС № 0991R/776/91136/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91136/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Зверева Елена Александровна

Адрес регистрации и/или ИНН: 141067, Московская обл, Королев г, Болшево мкр, Комитетский Лес ул, дом № 18, корпус 1, квартира 255

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису страхования.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия настоящего Полиса страхования:

Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.


Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:  /Кожмякин А.А./
Дов. №9287/14 от 17 ноября 2014 г.

Страхователь:  /Зверева Елена Александровна/

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

П О Л И С № 0991R/776/90052/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/90052/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" (ООО «Центр оценки инвестиций»)

Юридический адрес: 141090, Московская обл. г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019

ИНН 5054011713

Объектом страхования: являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховым случаем: являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

По Настоящему Полису страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик: /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: /Луценко Роман Сергеевич/

Исп.: Пискарев Т.С.(495)788-0999 (1580)

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

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью
301 (Триста одна страница) страница.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

