

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-П/17-36

от 25 сентября 2017 года

**Оценка справедливой стоимости квартир,
расположенных по адресу: Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, г. Нижневартовск,
ул. Мусы Джалиля, д. 25**

Исполнитель отчета

A handwritten signature in blue ink, which appears to be "Илюхин В.И.", is written on the page.

Илюхин В.И.

Содержание

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
1.1. Задание на оценку	7
1.2. Применяемые стандарты оценки	12
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	14
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	14
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	15
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	15
1.7. Основные факты и выводы	15
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	18
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	19
1.10. Методология определения справедливой стоимости	19
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	23
2.1. Общие положения	23
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	23
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	27
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	35
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	35
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	36
3.1. Общие положения	36
3.2. Анализ рынка недвижимости	36
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	69
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	70
5.1. Общие положения	70
5.2. Общие понятия оценки	70
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	70
5.4. Согласование результатов оценки	76
5.5. Выбор подходов и методов оценки	76
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	78
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	78
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	142
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	142
6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки	142
VII. ВЫВОДЫ	144
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	146
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	147
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	161

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

«25» сентября 2017 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 36 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный», а именно:

- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 81,2 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 2, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:376;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 85,7 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 3, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:378;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 100,1 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 4, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:383;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 106 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 5, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:387;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 109 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 6, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:395;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 108,8 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 7, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:397;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 85,5 кв.м, этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 17, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:404;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 98,6 кв.м, этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 18, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:406;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 105,5 кв.м, этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 19, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:408;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 108,4 кв.м, этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 20, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:405;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 108,4 кв.м, этаж № 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 34, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:388;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 81,5 кв.м, этаж № 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 44, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:436;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 105,2 кв.м, этаж № 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 47, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:451;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 107 кв.м, этаж № 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 48, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:371;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 105,3 кв.м, этаж № 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 61, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:417;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 108,5 кв.м, этаж № 6 адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 62, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:419;

- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 110,3 кв.м, этаж № 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 131, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:527;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 111,8 кв.м, этаж № 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 132, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:519;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 113,3 кв.м, этаж № 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 133, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:518;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 110,6 кв.м, этаж № 12, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 145, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:539;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 83,1 кв.м, этаж № 13, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 156, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:529;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 110,6 кв.м, этаж № 13, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 159, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:521;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 111,9 кв.м, этаж № 13, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 160, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:515;
- квартиры, назначение: жилое, общая площадь 111,1 кв.м, этаж № 14, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 173, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:528.

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

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

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

Оценка проведена по состоянию на 25.09.2017 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 объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

186 868 350

(Сто восемьдесят шесть миллионов восемьсот шестьдесят восемь тысяч триста пятьдесят) рублей,

в том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	2	2	2	81,20	3 572 800
2	3	2	2	85,70	3 770 800
3	4	2	3	100,10	4 404 400
4	5	2	3	106,00	4 664 000
5	6	2	2	109,00	4 687 000
6	7	2	3	108,80	4 787 200
7	17	3	2	85,50	3 762 000
8	18	3	3	98,60	4 338 400
9	19	3	3	105,50	4 642 000
10	20	3	2	108,40	4 661 200
11	34	4	2	108,40	4 661 200
12	44	5	2	81,50	3 586 000
13	47	5	3	105,20	4 628 800
14	48	5	2	107,00	4 601 000
15	61	6	3	105,30	4 633 200
16	62	6	2	108,50	4 665 500
17	73	7	2	86,50	3 806 000
18	74	7	3	99,90	4 395 600
19	75	7	3	108,10	4 756 400
20	76	7	2	110,20	4 738 600
21	86	8	2	82,30	3 621 200
22	87	8	2	86,20	3 792 800
23	88	8	3	99,20	4 364 800
24	89	8	3	107,60	4 734 400
25	104	9	2	112,40	4 833 200
26	105	9	3	113,30	4 871 900
27	114	10	2	83,90	3 691 600
28	115	10	2	87,80	3 863 200
29	116	10	3	102,80	4 523 200
30	117	10	3	110,70	4 760 100
31	119	10	3	113,80	4 893 400
32	121	10	1	55,30	2 516 150
33	126	10	2	75,80	3 411 000
34	128	11	2	83,10	3 656 400
35	130	11	3	102,40	4 505 600
36	131	11	3	110,30	4 853 200
37	132	11	2	111,80	4 807 400
38	133	11	3	113,30	4 871 900
39	145	12	3	110,60	4 755 800
40	156	13	2	83,10	3 656 400
41	159	13	3	110,60	4 755 800
42	160	13	2	111,90	4 811 700
43	173	14	3	111,10	4 555 100

Примечание: стоимость объектов оценки указана 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 к ТЗ № 31 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.

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

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный», а именно:

1. квартира, назначение: жилое, общая площадь 81,2 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 2, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:376;
2. квартира, назначение: жилое, общая площадь 85,7 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 3, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:378;
3. квартира, назначение: жилое, общая площадь 100,1 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 4, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:383;
4. квартира, назначение: жилое, общая площадь 106 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 5, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:387;
5. квартира, назначение: жилое, общая площадь 109 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 6, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:395;
6. квартира, назначение: жилое, общая площадь 108,8 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 7, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:397;
7. квартира, назначение: жилое, общая площадь 85,5 кв.м, этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 17, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:404;
8. квартира, назначение: жилое, общая площадь 98,6 кв.м, этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 18, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:406;
9. квартира, назначение: жилое, общая площадь 105,5 кв.м, этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 19, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:408;
10. квартира, назначение: жилое, общая площадь 108,4 кв.м, этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 20, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:405;
11. квартира, назначение: жилое, общая площадь 108,4 кв.м, этаж № 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 34, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:388;
12. квартира, назначение: жилое, общая площадь 81,5 кв.м, этаж № 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 44, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:436;
13. квартира, назначение: жилое, общая площадь 105,2 кв.м, этаж № 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 47, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:451;
14. квартира, назначение: жилое, общая площадь 107 кв.м, этаж № 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 48, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:371;
15. квартира, назначение: жилое, общая площадь 105,3 кв.м, этаж № 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 61, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:417;
16. квартира, назначение: жилое, общая площадь 108,5 кв.м, этаж № 6 адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 62, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:419;

37. квартира, назначение: жилое, общая площадь 111,8 кв.м, этаж № 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 132, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:519;
38. квартира, назначение: жилое, общая площадь 113,3 кв.м, этаж № 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 133, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:518;
39. квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,6 кв.м, этаж № 12, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 145, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:539;
40. квартира, назначение: жилое, общая площадь 83,1 кв.м, этаж № 13, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 156, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:529;
41. квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,6 кв.м, этаж № 13, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 159, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:521;
42. квартира, назначение: жилое, общая площадь 111,9 кв.м, этаж № 13, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 160, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:515;
43. квартира, назначение: жилое, общая площадь 111,1 кв.м, этаж № 14, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 173, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:528;

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	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м
1	2	2	2	81,20	84,30
2	3	2	2	85,70	89,30
3	4	2	3	100,10	103,70
4	5	2	3	106,00	118,80
5	6	2	2	109,00	125,70
6	7	2	3	108,80	118,50
7	17	3	2	85,50	89,10
8	18	3	3	98,60	102,20
9	19	3	3	105,50	118,30
10	20	3	2	108,40	125,10
11	34	4	2	108,40	125,10
12	44	5	2	81,50	84,60
13	47	5	3	105,20	113,20
14	48	5	2	107,00	123,70
15	61	6	3	105,30	118,10
16	62	6	2	108,50	125,20
17	73	7	2	86,50	91,10
18	74	7	3	99,90	103,5
19	75	7	3	108,10	120,9
20	76	7	2	110,20	126,90
21	86	8	2	82,30	85,40
22	87	8	2	86,20	89,80
23	88	8	3	99,20	102,80
24	89	8	3	107,60	120,40
25	104	9	2	112,40	129,10
26	105	9	3	113,30	118,90
27	114	10	2	83,90	87,00

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, кв.м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв.м
28	115	10	2	87,80	91,40
29	116	10	3	102,80	106,40
30	117	10	3	110,70	123,50
31	119	10	3	113,80	119,40
32	121	10	1	55,30	57,50
33	126	10	2	75,80	82,50
34	128	11	2	83,10	86,20
35	130	11	3	102,40	106,00
36	131	11	3	110,30	123,10
37	132	11	2	111,80	128,50
38	133	11	3	113,30	118,9
39	145	12	3	110,60	123,4
40	156	13	2	83,10	86,2
41	159	13	3	110,60	123,4
42	160	13	2	111,90	128,6
43	173	14	3	111,10	123,9
	ИТОГО			4 288,70	4 669,60

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935403 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935404 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935411 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935430 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935029 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935936 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935405 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935414 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935415 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935421 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935412 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935409 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935420 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935416 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 936167 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 936165 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935428 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935432 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935431 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935413 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935417 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935423 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 936358 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935797 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935429 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935240 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935795 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935031 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 936177 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935796 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 936357 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 936169 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935241 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935408 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935422 от 01.04.2015 г.;

- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935410 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935426 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935418 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 936174 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 936173 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 936170 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935427 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 935419 от 01.04.2015 г.;
- копии свидетельства о государственной регистрации права 86-АБ 936168 от 01.04.2015 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-246460 от 20.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-246465 от 20.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-246478 от 20.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-246484 от 20.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-246520 от 20.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-246533 от 20.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-246601 от 20.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-246621 от 20.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-246628 от 20.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-246608 от 20.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-246490 от 20.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-248436 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-248633 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-245411 от 18.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-247996 от 21.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-248017 от 21.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-248098 от 21.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-248105 от 21.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-245413 от 18.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-248057 от 21.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-248411 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-248438 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-249010 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-249024 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-249048 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-248464 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-248975 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-248994 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-248949 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-248943 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-248966 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-249012 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-248999 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-248961 от 22.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-252660 от 24.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-252661 от 24.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-252641 от 24.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-252638 от 24.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-252684 от 24.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-252668 от 24.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-252648 от 24.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-252626 от 24.10.2014 г.;
- копии кадастрового паспорта № 86/201/14-252663 от 24.10.2014 г.;
- копии технического паспорта на жилой дом;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой

собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **25.09.2017 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **25.09.2017 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

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 оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

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

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

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

Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный»
Место нахождения	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Почтовый адрес	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30 марта 2010 года

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Илюхин Валерий Иванович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 475-07 от 25.07.2007 г. (регистрационный № 120 от 11.12.2006 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675 от 21.04.2003г. Стаж работы оценщиком с 2003 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Лесная, д. 5, кв. 45
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	info@ramb-price.ru
Страхование ответственности	Полис страхования ответственности № 0991R/776/90052/6,

Сведения об оценщике

юридического лица	выдан ОАО «АльфаСтрахование» 13.10.2016 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Страхование гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № 0991R/776/91134/6, выдан 13.10.2016 г. ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

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

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

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов 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 объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объектов 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 объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов 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 № 36 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.
Дата составления отчета	25 сентября 2017 г.
Порядковый номер отчета	УКО-П/17-36

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный», а именно:

- квартира, назначение: жилое, общая площадь 81,2 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 2, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:376;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 85,7 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 3, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:378;
- квартира, назначение: жилое, общая площадь 100,1 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 4, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:383;

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	№ квартиры	Кадастровый (условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	2	86:11:0101014:376	не использовался	3 572 800	не использовался	3 572 800
2	3	86:11:0101014:378	не использовался	3 770 800	не использовался	3 770 800
3	4	86:11:0101014:383	не использовался	4 404 400	не использовался	4 404 400
4	5	86:11:0101014:387	не использовался	4 664 000	не использовался	4 664 000
5	6	86:11:0101014:395	не использовался	4 687 000	не использовался	4 687 000
6	7	86:11:0101014:397	не использовался	4 787 200	не использовался	4 787 200
7	17	86:11:0101014:404	не использовался	3 762 000	не использовался	3 762 000
8	18	86:11:0101014:406	не использовался	4 338 400	не использовался	4 338 400
9	19	86:11:0101014:408	не использовался	4 642 000	не использовался	4 642 000
10	20	86:11:0101014:405	не использовался	4 661 200	не использовался	4 661 200
11	34	86:11:0101014:391	не использовался	4 661 200	не использовался	4 661 200
12	44	86:11:0101014:388	не использовался	3 586 000	не использовался	3 586 000
13	47	86:11:0101014:436	не использовался	4 628 800	не использовался	4 628 800
14	48	86:11:0101014:451	не использовался	4 601 000	не использовался	4 601 000
15	61	86:11:0101014:371	не использовался	4 633 200	не использовался	4 633 200
16	62	86:11:0101014:417	не использовался	4 665 500	не использовался	4 665 500
17	73	86:11:0101014:419	не использовался	3 806 000	не использовался	3 806 000
18	74	86:11:0101014:423	не использовался	4 395 600	не использовался	4 395 600
19	75	86:11:0101014:424	не использовался	4 756 400	не использовался	4 756 400
20	76	86:11:0101014:372	не использовался	4 738 600	не использовался	4 738 600
21	86	86:11:0101014:421	не использовался	3 621 200	не использовался	3 621 200
22	87	86:11:0101014:432	не использовался	3 792 800	не использовался	3 792 800
23	88	86:11:0101014:437	не использовался	4 364 800	не использовался	4 364 800
24	89	86:11:0101014:476	не использовался	4 734 400	не использовался	4 734 400
25	104	86:11:0101014:482	не использовался	4 833 200	не использовался	4 833 200
26	105	86:11:0101014:450	не использовался	4 871 900	не использовался	4 871 900
27	114	86:11:0101014:493	не использовался	3 691 600	не использовался	3 691 600
28	115	86:11:0101014:491	не использовался	3 863 200	не использовался	3 863 200
29	116	86:11:0101014:438	не использовался	4 523 200	не использовался	4 523 200
30	117	86:11:0101014:471	не использовался	4 760 100	не использовался	4 760 100
31	119	86:11:0101014:475	не использовался	4 893 400	не использовался	4 893 400
32	121	86:11:0101014:462	не использовался	2 516 150	не использовался	2 516 150
33	126	86:11:0101014:459	не использовался	3 411 000	не использовался	3 411 000
34	128	86:11:0101014:470	не использовался	3 656 400	не использовался	3 656 400
35	130	86:11:0101014:479	не использовался	4 505 600	не использовался	4 505 600
36	131	86:11:0101014:477	не использовался	4 853 200	не использовался	4 853 200
37	132	86:11:0101014:468	не использовался	4 807 400	не использовался	4 807 400
38	133	86:11:0101014:526	не использовался	4 871 900	не использовался	4 871 900
39	145	86:11:0101014:527	не использовался	4 755 800	не использовался	4 755 800
40	156	86:11:0101014:519	не использовался	3 656 400	не использовался	3 656 400
41	159	86:11:0101014:518	не использовался	4 755 800	не использовался	4 755 800
42	160	86:11:0101014:539	не использовался	4 811 700	не использовался	4 811 700
43	173	86:11:0101014:529	не использовался	4 555 100	не использовался	4 555 100
Итого						186 868 350

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

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

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

При определении стоимости объектов оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные

от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Свидетельства о государственной регистрации права	представлены в Приложении 2	копии
2	Кадастровые паспорта	представлены в Приложении 2	копии

Источник: 1. Данные Заказчика.

Копии документов указанных в табл. 1, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту (объектам) оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, существенной для определения стоимости объекта (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 объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) 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 объекта (объектов) оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта (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 по объекту (объектам) 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.

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.

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

5. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки

также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).

- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна 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 (объектов) оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный», а именно:

1. квартира, назначение: жилое, общая площадь 81,2 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 2, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:376;
2. квартира, назначение: жилое, общая площадь 85,7 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 3, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:378;
3. квартира, назначение: жилое, общая площадь 100,1 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 4, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:383;
4. квартира, назначение: жилое, общая площадь 106 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 5, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:387;
5. квартира, назначение: жилое, общая площадь 109 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 6, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:395;
6. квартира, назначение: жилое, общая площадь 108,8 кв.м, этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 7, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:397;
7. квартира, назначение: жилое, общая площадь 85,5 кв.м, этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 17, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:404;
8. квартира, назначение: жилое, общая площадь 98,6 кв.м, этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 18, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:406;
9. квартира, назначение: жилое, общая площадь 105,5 кв.м, этаж № 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 19, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:408;

30. квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,7 кв.м, этаж № 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 117, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:459;
31. квартира, назначение: жилое, общая площадь 113,8 кв.м, этаж № 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 119, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:470;
32. квартира, назначение: жилое, общая площадь 55,3 кв.м, этаж № 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 121, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:479;
33. квартира, назначение: жилое, общая площадь 75,8 кв.м, этаж № 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 126, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:477;
34. квартира, назначение: жилое, общая площадь 83,1 кв.м, этаж № 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 128, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:468;
35. квартира, назначение: жилое, общая площадь 102,4 кв.м, этаж № 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 130, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:526;
36. квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,3 кв.м, этаж № 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 131, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:527;
37. квартира, назначение: жилое, общая площадь 111,8 кв.м, этаж № 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 132, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:519;
38. квартира, назначение: жилое, общая площадь 113,3 кв.м, этаж № 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 133, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:518;
39. квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,6 кв.м, этаж № 12, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 145, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:539;
40. квартира, назначение: жилое, общая площадь 83,1 кв.м, этаж № 13, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 156, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:529;
41. квартира, назначение: жилое, общая площадь 110,6 кв.м, этаж № 13, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 159, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:521;
42. квартира, назначение: жилое, общая площадь 111,9 кв.м, этаж № 13, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 160, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:515;
43. квартира, назначение: жилое, общая площадь 111,1 кв.м, этаж № 14, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 173, кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:528;

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектами оценки.

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объектов оценки

№ п/п	№ квартиры	Кадастровый (или условный) номер	Балансовая стоимость, руб.
1	2	86:11:0101014:376	нет данных
2	3	86:11:0101014:378	нет данных
3	4	86:11:0101014:383	нет данных
4	5	86:11:0101014:387	нет данных
5	6	86:11:0101014:395	нет данных
6	7	86:11:0101014:397	нет данных
7	17	86:11:0101014:404	нет данных
8	18	86:11:0101014:406	нет данных
9	19	86:11:0101014:408	нет данных
10	20	86:11:0101014:405	нет данных
11	34	86:11:0101014:388	нет данных
12	44	86:11:0101014:436	нет данных
13	47	86:11:0101014:451	нет данных
14	48	86:11:0101014:371	нет данных
15	61	86:11:0101014:417	нет данных
16	62	86:11:0101014:419	нет данных
17	73	86:11:0101014:423	нет данных
18	74	86:11:0101014:424	нет данных
19	75	86:11:0101014:372	нет данных
20	76	86:11:0101014:421	нет данных
21	86	86:11:0101014:432	нет данных
22	87	86:11:0101014:437	нет данных
23	88	86:11:0101014:476	нет данных
24	89	86:11:0101014:482	нет данных
25	104	86:11:0101014:491	нет данных
26	105	86:11:0101014:438	нет данных
27	114	86:11:0101014:471	нет данных
28	115	86:11:0101014:475	нет данных
29	116	86:11:0101014:462	нет данных
30	117	86:11:0101014:459	нет данных
31	119	86:11:0101014:470	нет данных
32	121	86:11:0101014:479	нет данных
33	126	86:11:0101014:477	нет данных
34	128	86:11:0101014:468	нет данных
35	130	86:11:0101014:526	нет данных
36	131	86:11:0101014:527	нет данных
37	132	86:11:0101014:519	нет данных
38	133	86:11:0101014:518	нет данных
39	145	86:11:0101014:539	нет данных
40	156	86:11:0101014:529	нет данных
41	159	86:11:0101014:521	нет данных
42	160	86:11:0101014:515	нет данных
43	173	86:11:0101014:528	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектами оценки.

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьей 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется

осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки

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

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и

устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

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

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

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объектов оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования объектов оценки, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования объектов оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Разрешенный вид использования
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	квартира

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

2. Местоположение объектов.

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

- адрес объекта недвижимости, права на который оцениваются (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения,

деревни и т.п.) – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах региона;

- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр и другие наиболее престижные зоны, находящиеся в других районах города – ТЗ №1; центры административных районов города, а также территории бизнес центров и крупных торговых центров – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями), в том числе современные жилые кварталы – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, в том числе микрорайоны застройки до 90-х годов – ТЗ №4; окраины городов, промзоны и другие менее престижные районы города – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.

Данные об адресе объектов недвижимости, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные об адресах объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта недвижимости
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25

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

Местоположение жилого дома, в котором расположены оцениваемые объекты недвижимости, представлено на фрагменте карты (рис. 1, 2).

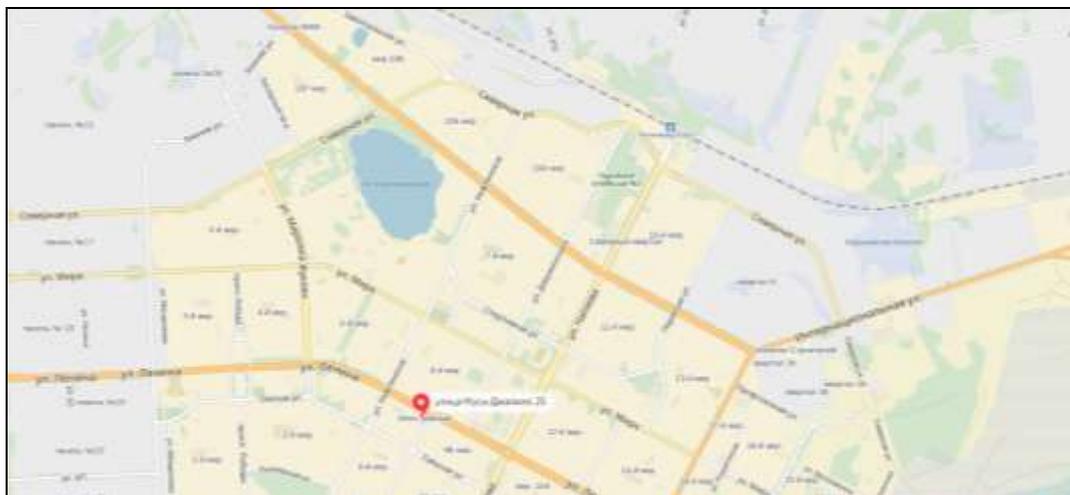


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены оцениваемые объекты недвижимости

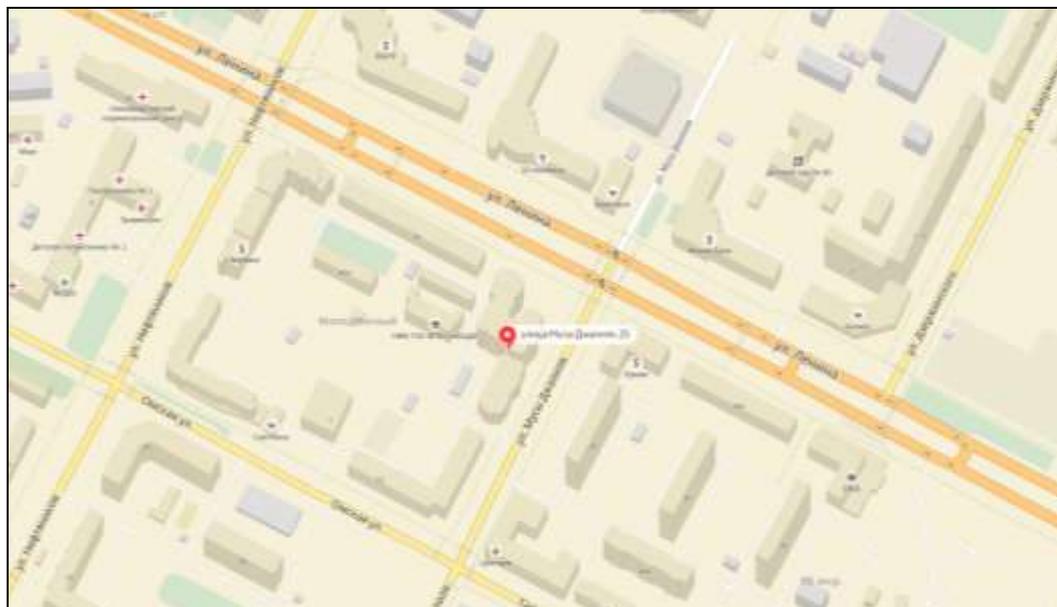


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположены оцениваемые объекты недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объектов 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 задании на оценку	3	3	270,8	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.

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

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

Таблица 6.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд , в том числе:	
Старый фонд	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.	Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.
2. Массовое жилье советской постройки , в том числе:	
Сталинки (полногабаритные квартиры)	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы отдельные.
Хрущёвки	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущёвках осуществляется от газовых колонок.
Брежневки	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до

Наименование класса	Базовые объекты группы
	16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, отдельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют
<i>Гостинки (малосемейки)</i>	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
<i>Стандартная (современная, типовая) планировка</i>	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.
<i>Улучшенная планировка</i>	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:	
<i>Современное жилье эконом класса</i>	Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.
<i>Современное жилье комфорт-класса</i>	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 (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:	
<i>Современное жилье бизнес класса</i>	Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близки 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».

Наименование класса	Базовые объекты группы
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 неизбежность 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 оцениваемых объектов недвижимости, представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	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
86:11:0101014:376	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	2	81,2	84,3	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:378	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	2	85,7	89,3	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:383	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	3	100,1	103,7	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:387	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	3	106	118,8	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:395	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	2	109	125,7	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:397	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	3	108,8	118,5	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:404	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/14 (промежуточный)	2	85,5	89,1	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:406	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/14 (промежуточный)	3	98,6	102,2	требует ремонта	без отделки
86:11:0101014:408	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/14 (промежуточный)	3	105,5	118,3	требует ремонта	без отделки

Кадастровый (или условный) номер объекта	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
86:11:0101014:405	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	3/14 (промежуточный)	2	108,4	125,1	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:388	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/14 (промежуточный)	2	108,4	125,1	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:436	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/14 (промежуточный)	2	81,5	84,6	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:451	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/14 (промежуточный)	3	105,2	113,2	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:371	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/14 (промежуточный)	2	107	123,7	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:417	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/14 (промежуточный)	3	105,3	118,1	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:419	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/14 (промежуточный)	2	108,5	125,2	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:423	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/14 (промежуточный)	2	86,5	91,1	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:424	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/14 (промежуточный)	3	99,9	103,5	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:372	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/14 (промежуточный)	3	108,1	120,9	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:421	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/14 (промежуточный)	2	110,2	126,9	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:432	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/14 (промежуточный)	2	82,3	85,4	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:437	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/14 (промежуточный)	2	86,2	89,8	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:476	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/14 (промежуточный)	3	99,2	102,8	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:482	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	8/14 (промежуточный)	3	107,6	120,4	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:491	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/14 (промежуточный)	2	112,4	129,1	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:438	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/14 (промежуточный)	3	113,3	118,9	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:471	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/14 (промежуточный)	2	83,9	87	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:475	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/14 (промежуточный)	2	87,8	91,4	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:462	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/14 (промежуточный)	3	102,8	106,4	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:459	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/14 (промежуточный)	3	110,7	123,5	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:470	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/14 (промежуточный)	3	113,8	119,4	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:479	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/14 (промежуточный)	1	55,3	57,5	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:477	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/14 (промежуточный)	2	75,8	82,5	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:468	массовое современное	хорошее	блоки/монолит	11/14 (промежуточный)	2	83,1	86,2	требуется ремонт	без отделки

Кадастровый (или условный) номер объекта	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
86:11:0101014:526	жилье эконом-класса массовое современное	хорошее	блоки/монолит	11/14 (промежуточный)	3	102,4	106	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:527	жилье эконом-класса массовое современное	хорошее	блоки/монолит	11/14 (промежуточный)	3	110,3	123,1	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:519	жилье эконом-класса массовое современное	хорошее	блоки/монолит	11/14 (промежуточный)	2	111,8	128,5	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:518	жилье эконом-класса массовое современное	хорошее	блоки/монолит	11/14 (промежуточный)	3	113,3	118,9	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:539	жилье эконом-класса массовое современное	хорошее	блоки/монолит	12/14 (промежуточный)	3	110,6	123,4	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:529	жилье эконом-класса массовое современное	хорошее	блоки/монолит	13/14 (промежуточный)	2	83,1	86,2	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:521	жилье эконом-класса массовое современное	хорошее	блоки/монолит	13/14 (промежуточный)	3	110,6	123,4	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:515	жилье эконом-класса массовое современное	хорошее	блоки/монолит	13/14 (промежуточный)	2	111,9	128,6	требуется ремонт	без отделки
86:11:0101014:528	жилье эконом-класса массовое современное	хорошее	блоки/монолит	14/14 (последний)	3	111,1	123,9	требуется ремонт	без отделки

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

Внутренний вид квартир и мест общего пользования, представлены на фото 1 - 4.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.

Осмотр объектов оценки проведен по состоянию на 25.09.2017 г.

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

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	н/д	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все оцениваемые объекты, указанные в задании на оценку	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, а так же видовых характеристиках объектов недвижимости (табл. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объектов недвижимости

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

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

2.4. Описание текущего использования объектов оценки

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

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объектам оценки

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам 2 квартала 2017 г. (Данные за июль-август 2017 г. официально не опубликованы).

Общая картина социально-экономического развития РФ

Статистические данные за июль 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. Около нулевого сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

Производственная активность

Динамика производственной активности во 2 кв. 2017 г. свидетельствует об ускорении восстановительного роста экономики по сравнению с 1 кв. 2017 г., несмотря на некоторое замедление в июне относительно темпов роста мая.

Увеличение спроса на энергоносители на внутреннем рынке, а также необходимость заполнения хранилищ после увеличенного отбора в минувшие аномально холодные месяцы обусловили существенный рост добычи природного газа (+25,2% г/г) и поддержали высокие темпы роста добычи полезных ископаемых в целом (+5,2% г/г). Добыча нефти показала рост на 2,0% г/г, двигаясь в сторону стабилизации ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК.

На фоне относительной нормализации температурного режима на территории России замедлился прирост обеспечения электрической энергией, газом и паром (+0,6% г/г), что лишь отчасти скорректировало резко-положительную динамику прошлых месяцев, и по итогам 2 кв. 2017 г.

наблюдается уверенный рост (+3,8% г/г). В водоснабжении, водоотведении и утилизации отходов, несмотря на противоречивую динамику последних месяцев (-0,3% г/г в июне), заметны восстановительные тенденции, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается незначительный рост (+1,0% г/г).

Вместе с тем в июле средняя температура на территории России вновь установилась ниже уровней, характерных для этого месяца. В то же время сам абсолютный уровень температуры (в среднем около 18°C) не потребовал массового возобновления подачи тепла в жилые дома и объекты социальной сферы с одной стороны и массового использования кондиционеров с другой.

Темп роста потребления электроэнергии, по данным Системного оператора единой энергетической системы, в июле составил 1,4% г/г, с коррекцией на календарный, сезонный и погодный фактор – рост составил около 1% г/г (что в том числе связано с эффектом высокой базы прошлого года).

Обрабатывающая промышленность по итогам июня продемонстрировала рост на 2,9% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов спад на 0,5% м/м после крайне высокого роста в предыдущем месяце.

Основными драйверами роста выступили: машиностроение (+18,1% г/г), химический комплекс (+6,1% г/г) и производство кокса и нефтепродуктов (+3,1% г/г).

Основной вклад в рост машиностроительного комплекса внесло производство прочих транспортных средств и оборудования (+29,9% г/г), что, как и в прошлые периоды, связано со стимулирующими мерами государственной поддержки отечественных вагоностроителей и, как следствие, увеличением производства пассажирских (+20,2% г/г) и грузовых вагонов (рост 2,3 п.).

Так же сохраняются двузначные темпы роста автотранспортных средств (+13,7% г/г) на фоне увеличения производства легковых автомобилей (+16,9% г/г), грузовых автотранспортных средств (+9,4% г/г) и автобусов (+32,1% г/г). Чрезвычайно высокими темпами продолжает увеличиваться производство компьютеров и электронных изделий (компьютеры рост в 2,3 п.), полупроводниковые приборы (+44,1% г/г) и коммуникационная аппаратура (+51,0% г/г), что вместе с ростом производства потребительских товаров длительного пользования (холодильников на 8,5% г/г, стиральных машин на 23,4% г/г и газовых плит на 9,1% г/г) свидетельствует о восстановительных процессах в потребительском спросе. Традиционно положительная динамика химического комплекса определялась востребованностью и конкурентоспособностью отечественной продукции, а именно, минеральных и химических удобрений (+16,9% г/г) и аммиака (+10,7% г/г). Основной вклад в прирост производства кокса и нефтепродуктов внесли товарные группы, имеющие сравнительно небольшой удельный вес: нефтяной кокс (+16,7% г/г), судовое топливо (+10,3% г/г) и газообразные углеводороды, кроме природного газа (+8,0% г/г).

Металлургический комплекс (-2,3% г/г) продолжил оказывать сдерживающее влияние на темпы роста, с начала года переживая сокращение производства. Metallургическое производство сократилось на 3,5% г/г в результате снижения производства готового проката (-4,8% г/г), нелегированной стали (-5,1% г/г) и чугуна (-2,2% г/г). При этом стоит отметить двузначные темпы роста в производстве нержавеющей стали (+24,4% г/г) и труб для нефте- и газопроводов (+36,8% г/г). В июне негативный вклад в динамику обрабатывающих производств внесла также пищевая промышленность, в которой, несмотря на рост производства пищевых продуктов (+2,5% г/г), негативные тенденции в производстве напитков (-10,7% г/г) и табачных изделий (-18,4% г/г) обусловили общий спад производства в комплексе на 2,5% г/г.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г (сезонно очищенный темп прироста равен 0,4% м/м).

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2017 года рост ВВП составил 2,9% г/г, сезонно очищенный показатель оценивается в 0,3% м/м. Наибольший вклад в прирост ВВП внесли добыча полезных ископаемых (0,6 п.п.), обрабатывающие производства (0,5 п.п.) и транспортный комплекс (0,4 п.п.). В истекшем месяце повысилась роль строительства, а также усилилось положительное влияние оптовой и розничной торговли (вклад в прирост ВВП составил 0,3 п.п. и 0,7 п.п., соответственно).

Темп роста ВВП во втором квартале 2017 года оценивается в 2,7% г/г. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в прирост ВВП за период составил 1,4 п.п. Рост грузооборота транспорта опережал в течение всего периода динамику ВВП и обеспечил 0,4 п.п. прироста ВВП.

Положительная динамика строительства и оборота розничной и оптовой торговли в мае-июне 2017 года добавила соответственно 0,1 п.п. и 0,5 п.п. в прирост ВВП. В целом за первое полугодие ВВП возрос, по оценке, на 1,7% г/г.

[Потребительский спрос](#)

Рост потребительского спроса на непродовольственные товары по-прежнему происходит, в том числе за счет приобретения населением товаров длительного пользования: продажи легковых

автомобилей второй месяц демонстрируют двузначные темпы роста: в июне +15,0% г/г после +14,7% г/г в мае.

Рост объема платных услуг населению в мае был пересмотрен в сторону увеличения до 1,2% г/г (нулевая динамика по первоначальной оценке). В июне – снижение на 1,0% г/г. Несмотря на волатильность показателя в течение первого полугодия, объем платных услуг, предоставленных населению в январе-июне 2017 г., сохранился на уровне первого полугодия прошлого года.

Индикатор потребительской активности «спрос-запрос», построенный на основе данных о частоте соответствующих интернет - запросов, очищенный от сезонного и календарного факторов (подробнее о специфике расчета агрегированного показателя «спрос-запрос» и о его составляющих см. в Картинах экономики за май 2017 года), продемонстрировал некоторое снижение потребительской активности в июне после достижения пикового значения в мае. При этом снижение было обусловлено сокращением поисковых запросов на услуги, в то время как число интернет запросов на товары осталось практически на уровне мая. Вместе с тем, по предварительным данным июля (статистика запросов за 19 дней) индекс «спрос-запрос» достиг очередного максимума с начала 2014 года (107,1 пункта), что свидетельствует о продолжающейся тенденции постепенного восстановления потребительского спроса.

Фактором, способствующим росту потребительского спроса, являются восстановительные процессы в кредитовании населения. По данным Банка России в первом полугодии 2017 года кредиты физическим лицам выросли на 3,8% г/г до 11,2 трлн. рублей. При этом помимо устойчиво растущего ипотечного кредитования в последние месяцы отмечается умеренный рост портфеля других потребительских ссуд.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях близких к дефициту. Динамика заработной платы работников организации стабильно находится в зоне роста. По уточненным данным, в мае реальная заработная плата увеличилась на 2,8% г/г (номинальный рост – 7,0% г/г), в июне, по предварительным данным - ускорение до 2,9% г/г (номинальный рост – 7,4% г/г). За первое полугодие текущего года реальная заработная плата выросла на 2,7% г/г (номинальный рост за тот же период – 7,2% г/г) и служит одним из существенных факторов восстановления потребительской активности.

Безработица продолжает находиться на исторически минимальных уровнях. Изменение уровня безработицы, скорректированного на сезонность, в июне в пределах статистической погрешности: значение показателя, как и по уточненным данным за май, составило 5,3% SA от численности рабочей силы. При этом численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Продолжились положительные тенденции в годовой динамике реальных располагаемых доходов, которые в июне не продемонстрировали сокращения, сохранившись на уровне июня прошлого года. За 6 месяцев доходы в отрицательной зоне – снижение на 1,4% г/г. Реальные располагаемые доходы с исключением доходов от продажи валюты и продажи недвижимости на вторичном рынке, по оценке Минэкономразвития, в мае продолжили рост с ускорением его темпов (+1,0% г/г после +0,4% г/г в мае), за первое полугодие оцениваемый Минэкономразвития России показатель показал околонулевую динамику (снижение на 0,1% г/г).

Инвестиционный спрос

В июне наблюдается ускорение роста инвестиций в основной капитал: динамика строительства ускорилась до 5,3% г/г, 0,4% м/м SA, производство инвестиционных товаров выросло на 6,7% г/г (0,3% м/м SA), импорт инвестиционных товаров расчет двухзначными темпами (42,2% г/г, 7,2% м/м SA по итогам мая).

На фоне роста импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья (с искл. судов и летательных аппаратов) на 32,5% г/г, в июне ожидается сохранение тенденции роста импорта инвестиционных товаров. По оценке, темп роста инвестиций в основной капитал во 2 кв. 2017 может составить 5-6% г/г.

Четвертый месяц подряд увеличивается производство инвестиционных товаров: в мае прирост составил 6,7% г/г, с устранением сезонности 0,3% м/м. Основной положительный вклад обеспечивается двухзначным ростом (шестой месяц подряд) производства цемента, извести и гипса, ускорившимся в июне до 71,1% г/г, ростом производства строительных металлических конструкций и изделий на 16,0% г/г, и резким ускорением роста производства машин специального назначения до 75,2% г/г. Негативное влияние на динамику производства инвестиционных товаров продолжает оказывать (четвертый месяц подряд) сокращение производства оборудования общего назначения (-41,7% г/г в июне). По итогам II квартала рост производства инвестиционных товаров ускорился до 5,6% г/г. В первом полугодии прирост составил 3,5% г/г.

В июне рост объема работ по виду деятельности «Строительство» ускорился до 5,3% г/г (после 3,8% г/г в мае), с устранением сезонности прирост составил 0,4% м/м, что подтверждает разворот тренда

и восстановление строительного сектора. Продолжается восстановление объема ввода жилья (0,3% м/м с устранением сезонности, -6,6% г/г), однако уровень ввода по итогам полугодия по-прежнему значительно ниже соответствующего периода 2016 года (-11,3% г/г).

Таким образом, можно сделать вывод об усилении инвестиционного спроса в июне.

Платежный баланс

Во 2 кв. 2017 г. сальдо счета текущих операций перешло в отрицательную область, составив -0,3 млрд. долл. США (во 2 кв. 2016 г. 2,0 млрд. долл. США, в 1 кв. 2017 г. 23,3 млрд. долл. США).

Сокращение текущего счета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года произошло, несмотря на рост экспорта товаров на 22,9% г/г, а экспорта услуг – на 12,3% г/г.

Значительный рост экспорта товаров был обусловлен ростом как нефтегазового экспорта (на 23,1% г/г), так и ненефтегазового экспорта (на 22,6% г/г).

При этом как для первой, так и для второй товарной группы такой рост был вызван в большей степени увеличением цен. Цена на нефть марки «Юралс» в 2 кв. 2017 г. была на 11,7% выше, чем в соответствующем периоде предыдущего года. Среднеконтрактная цена на природный газ (по данным ФТС) в апреле-мае выросла на 18,3% г/г, на каменный уголь – на 52,4% г/г, на черные металлы – на 44,1% г/г, на листовую прокат – на 54,8% г/г, на медь – на 19,4% г/г, на алюминий – на 28,2% г/г.

При этом объем поставок нефти за рубеж в апреле-мае снизился на 1,9% г/г, черных металлов – на 8,4% г/г, алюминия – на 0,9% г/г. Экспорт меди в реальном выражении вырос незначительно – на 1,4% г/г. Среди минеральных ресурсов рост в реальном выражении наблюдался в экспорте газа (на 0,7% г/г, прежде всего в результате роста поставок газа в Европу), и угля (на 22,6% г/г, прежде всего за счет роста поставок в Китай).

Таким образом, по нашим оценкам, бурный рост ненефтегазового сырьевого экспорта вряд ли может носить долгосрочно устойчивый характер главным образом в силу завершения восстановительных ценовых процессов на сырьевых рынках с одной стороны.

В части несырьевого экспорта продолжает уверенно расти объем вывозимой продукции химического комплекса (на 17,1% г/г в апреле-мае), а также экспорта продовольственных товаров и сырья для их производства (на 17,8% г/г в апреле-мае). Однако доля двух указанных групп товаров в стоимостном объеме экспорта по-прежнему находится в диапазоне 10-13%, и, соответственно, оказывает ограниченную поддержку совокупным темпам роста.

В этих условиях сокращение текущего счета было обусловлено опережающим ростом импорта товаров и услуг. Под воздействием происходившего в 1 кв. 2017 г. укрепления рубля и восстановления внутреннего спроса рост импорта товаров ускорился во 2 кв. 2017 г. до 28,5% г/г (после 17,5% г/г в 1 кв. 2017 г.). При этом в условиях более быстрого восстановления внутреннего инвестиционного спроса по сравнению с потребительским, наиболее высокими темпами рос импорт продукции инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья (34,5% г/г после 29,8% г/г).

Рост импорта услуг, напротив, несколько замедлился (до 14,5% г/г во 2 кв. 2017 г. после 15,1% г/г кварталом ранее), однако находится в устойчивой положительной области. Кроме того, импорт услуг по статье поездки, наиболее чувствительный к указанным выше факторам (спросу и обменному курсу), продолжает расти двузначными темпами и ускоряться (с 21,5% г/г в 1 кв. 2017 г. до 28,7% г/г во 2 кв. 2017 г.).

Бурный рост импорта привел к существенному ухудшению ненефтегазового дефицита текущего счета, который достиг -40,5 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. (с учетом коррекции на сезонность) после -32,8 млрд. долл. США кварталом ранее и - 29,7 млрд. долл. США в среднем за квартал в 2016 году.

Возможность накопления резервов в условиях слабо отрицательного сальдо текущего счета без существенного давления на курс рубля была обеспечена нетто-притоком капитала по финансовому счету (который полностью компенсировал отток 1 кв. 2017 года). Так, во 2 кв. 2017 г. объем покупок валюты Минфином России составил 2,2 млрд. долл. США (после 3,0 млрд. долл. США за 1 кв. 2017 г.), задолженность кредитных организаций перед Банком России по операциям РЕПО в иностранной валюте сократилась во 2 кв. 2017 г. на 2,4 млрд. долл. США (за 1 кв. 2017 г. на 6,5 млрд. долл. США).

Основным драйвером притока во 2 кв. 2017 г. (как и в 1 кв. 2017 г.) был интерес иностранных инвесторов к государственным ценным бумагам: нетто-приток капитала в государственные ценные бумаги во 2 кв. 2017 г. составил 3,2 млрд. долл. США (с учетом погашений) после 4,4 млрд. долл. США в 1 кв. 2017 года. Компании реального сектора также остались второй квартал подряд нетто-получателями иностранного капитала (здесь основной компонентной притока стали прямые иностранные инвестиции).

По банковскому сектору, как и в 1 кв. 2017 г., наблюдался нетто-отток капитала. При этом устойчивой компонентой оттока по-прежнему, остается погашение банками внешнего долга.

Детализированные данные за 1 кв. 2017 г. показывают снижение на 4,2 млрд. долл. США обязательств банковского сектора (по статьям «ссуды и депозиты» и «прочие обязательства», из них

– погашение внешнего долга на 0,8 млрд. долл.). За 2 кв. 2017 г. детализированная разбивка пока недоступна, но сокращение обязательств банковского сектора было еще более масштабным, чем в 1 кв. 2017 г. (-11,7 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. после - 3,9 млрд. долл. США кварталом ранее).

Одновременно отток капитала по банковскому сектору в форме увеличения иностранных активов, наблюдавшийся в 1 кв. 2017 г., сменился во 2 кв. 2017 г. снижением иностранных активов, что, вероятно, по крайней мере отчасти обусловлено сокращением нетто-поступлений по текущему счету.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5/20170728.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5>

По итогам 2 квартала 2017 года восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

2. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за I квартал 2017 г.

По итогам января-марта 2017 года Ханты-Мансийский автономный округ – Югра (далее – автономный округ, Югра) по отношению к соответствующему периоду 2016 года достиг следующих результатов:

увеличение объема промышленного производства на 22,2 млрд. рублей;

увеличение объема инвестиций в основной капитал на 28,9 млрд. рублей.

зарегистрированная численность безработных по состоянию на 1 апреля 2017 года – 5,3 тыс. человек, на каждого незанятого трудовой деятельностью приходится 2 заявленные работодателями вакансии;

среднедушевые денежные доходы населения обеспечили 2,7 прожиточных минимума в среднем на душу населения (см. табл. 11).

Таблица 11.

Динамика социально-экономического развития

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь-март			
	2016	2017	2016	2017
Индекс физического объема промышленного производства	98,8	102,3	103,8	99,9
	102,8	100,7	105,1	105,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства				
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал	98,8	102,3	104,8	108,0
Ввод в действие жилых домов	83,6	84,2	89,6	86,5
Среднедушевые доходы населения, рублей	26 507,2	x	41 078,0	40 268,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения	96,3	99,9	91,4	92,8
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, в рублях	34 000,0	36 664,0	59 150,7	60 360,0
Реальная заработная плата	99,4	102,4	96,7	94,5
Индекс физического объема оборота розничной торговли	95,0	98,2	92,7	94,0
Индекс физического объема платных услуг населению	98,8	99,7	97,5	103,6
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года)	102,1	101,0	103,0	101,2
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	3 227,3	4 220,6 ¹	353,8	535,9
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	x	x	11,0	12,7
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению	1,4	1,2	0,61	0,58

предварительные данные.

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

Реальный сектор экономики
Промышленное производство

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности представлены в таблице 12.

Таблица 12.

**Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности
в процентах к соответствующему периоду предыдущего года**

Виды деятельности	Январь-март	
	2016	2017
Индекс производства, в том числе:	103,8	99,9
Добыча полезных ископаемых	103,7	100,2
Обрабатывающие производства, из них:	98,6	95,4
производство металлургическое	x	3,2 раза
производство кожи и изделий из кожи	x	138,0
производство резиновых и пластмассовых изделий	x	104,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	x	103,7
производство пищевых продуктов, включая напитки	x	96,0
производство нефтепродуктов	x	95,5
обработка древесины, производство изделий из дерева	x	81,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	111,1	98,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	x	115,6

x – данные отсутствуют в связи с переходом на новые версии общероссийских классификаторов: ОКВЭД 2 и ОКПД 2.

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/devatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

Развитие промышленного комплекса Югры в большей степени определяется динамикой добычи нефти. Структура промышленного производства представлена в таблице 13.

Таблица 13.

Структура промышленного производства (по полному кругу организаций)

Виды деятельности	Объем продукции, млн. рублей	Структура, %
Отгружено товаров, выполнено работ и услуг промышленного производства, в том числе:	885 111,6	100,00
Добыча полезных ископаемых	695 664,7	78,60
Обрабатывающие производства, в том числе:	128 593,4	14,53
производство нефтепродуктов	113 888,7	12,87
ремонт и монтаж машин и оборудования	8 059,5	0,91
обработка древесины и производство изделий из дерева	1 373,5	0,16
производство пищевых продуктов	1 071,7	0,12
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	916,6	0,10
производство прочей неметаллической минеральной продукции	844,0	0,10
производство электрического оборудования	705,7	0,08
производство химических веществ и химических продуктов	664,8	0,08
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	395,7	0,04
производство резиновых и пластмассовых изделий	266,4	0,03
производство прочих транспортных средств и оборудования	198,8	0,02
прочие производства	208,0	0,02
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	56 263,5	6,36
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4 590,0	0,51

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/devatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

За январь-март 2017 года в автономном округе добыто 57,62 млн. тонн нефти. С начала разработки нефтяных месторождений на территории автономного округа (с 1964 года) по состоянию на 1 апреля 2017 года накопленная добыча нефти – 11265,1 млн. тонн. Доля Югры в общероссийской добыче нефти – 42,3 %. Большой объем по добыче нефти принадлежит ПАО «НК «Роснефть», ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ». Эти 3 компании добывают 78,6 % от всей добычи нефти в автономном округе.

Объем эксплуатационного бурения за январь-март 2017 года – 3840,6 тыс. м (январь-март 2016 года – 3553,2 тыс. м). Лидер по объему эксплуатационного бурения – ПАО НК «Роснефть» – 1497,1 тыс. м (39,0 % от всего объема работ по округу).

В отчетном периоде 2017 года в эксплуатацию введено 950 новых добывающих скважин (январь-март 2016 года – 951). Основное их количество ввели 4 нефтяные компании: ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «НК «Роснефть», ПАО НК «ЛУКОЙЛ», ПАО «Газпром нефть» – 88,4 % от всего количества новых добывающих скважин, введенных в автономном округе.

Добыча газа природного и попутного составила 8,9 млрд. куб. м, что на 0,4 % меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Произведено 23,1 млрд. кВтч электроэнергии, что на 5,7 % меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Основную долю выработки электроэнергии обеспечивают Сургутская ГРЭС-1, Сургутская ГРЭС-2, Нижневартовская ГРЭС и Няганская ГРЭС, общей установленной мощностью 12,2 тыс. МВт. Установленная мощность электростанций промышленных предприятий, введенных в эксплуатацию на месторождениях нефтяных компаний, составляет 1,6 тыс. МВт. Наибольшая доля в структуре электропотребления приходится на промышленных потребителей – более 89,0 %.

Пара и горячей воды произведено 8,8 млн. Гкал, что на 0,6 % больше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Генерирующие мощности Югры с запасом перекрывают собственные потребности региона. Развивается «малая» энергетика, представленная газотурбинными и газопоршневыми электростанциями, которые обеспечивают электроэнергией и теплом предприятия нефтегазового комплекса.

В целях обеспечения надежного, качественного электроснабжения и подключения перспективных потребителей в соответствии с инвестиционными программами субъектов электроэнергетики в 2017 году запланировано проектирование и строительство электросетевых объектов в объеме 365,0 км линий электропередачи и 322,0 МВА трансформаторной мощности с общим объемом финансирования 3,0 млрд. рублей.

В структуре обрабатывающего сектора производства организации по производству нефтепродуктов занимают 88,6 %.

В Югре действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, которыми переработано 1,6 млн. тонн нефти, что на 0,7 % меньше соответствующего периода 2016 года (январь-март 2016 года – 1,6 млн. тонн).

Уровень использования попутного нефтяного газа увеличился по отношению к январю-марту 2016 года на 0,6 % до 96,4 %. Это связано с вводом в 2015 году новых объектов производственной инфраструктуры, способствующих повышению уровня рационального использования попутного нефтяного газа, а также реализация мероприятий нефтяными компаниями программ по рациональному использованию попутного нефтяного газа.

Переработано 9 газоперерабатывающими заводами 6,1 млрд. куб. м попутного нефтяного газа (январь-март 2016 года – 6,2 млрд. куб. м газа).

Основная доля (68,5 %) в общем объеме переработки попутного нефтяного газа приходится на УПГ ОАО «Сургутнефтегаз», ОАО «Нижневартовский ГПК», ОАО «Белозерный ГПК».

Переработка газового конденсата осуществляется на Сургутском заводе стабилизации газового конденсата (далее – ЗСГК), который остаётся лидером по объёму производства светлых нефтепродуктов. За январь-март 2017 года заводом переработано 2,4 млн. тонн газового конденсата (январь-март 2016 года – 2,5 млн. тонн газового конденсата). На заводе увеличилось производство пропан-бутана технического в 1,3 раза, дистиллята газового конденсата на 31,7 %, дизельного топлива на 2,6 %, сжиженного газа (пропан-бутана) на 1,8 %. Около 95,0 % автомобильного бензина, произведенного в автономном округе, приходится на Сургутский ЗСГК.

Динамика производства продукции, выпускаемой нефтегазоперерабатывающими организациями, представлена в таблице 14.

² По информации Автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Научно-аналитический центр рационального недропользования им. В.И.Шпильмана»

Таблица 14.

Динамика производства продукции переработки нефти, газа и газового конденсата

Показатели	Ед. измерения	Январь-март		Темп, %
		2016	2017	
Сжиженный газ	тыс. тонн	538,6	623,0	115,7
Дизельное топливо	тыс. тонн	362,7	366,0	100,9
Сухой газ	млн. куб. м	5 515,3	5 432,9	98,5
ШФЛУ	тыс. тонн	1 524,7	1 334,5	87,5
Керосин авиационный	тыс. тонн	70,5	60,5	85,8
Бензин автомобильный	тыс. тонн	448,5	376,0	83,7

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

В структуре обрабатывающего сектора организации лесопромышленного комплекса занимают 1,1 %. Увеличилось производство плитной продукции:

плиты древесностружечной в 1,3 раза до 50,4 тыс. куб. м (январь-март 2016 года – 37,6 тыс. куб. м), при этом производство ламинированной древесностружечной плиты увеличилось в 1,8 раза до 48,4 тыс. куб. м (январь-март 2016 года – 26,6 тыс. куб. м);

ЛВЛ-бруса в 1,3 раза до 5,6 тыс. куб. м (январь-март 2016 года – 4,2 тыс. куб. м);

фанеры клееной в 4,8 раза до 358,6 куб. м (январь-март 2016 года – 76 куб. м).

Производство лесоматериалов хвойных пород увеличилось на 11,7 % и составило 412,7 тыс. пл. куб. м (январь-март 2016 года – 369,5 тыс. пл. куб. м).

Крупным производителем лесопромышленной продукции является АО «Югорский лесопромышленный холдинг» (г. Ханты-Мансийск), включающее полный производственный цикл от освоения и восстановления лесов до выпуска высокотехнологичной продукции.

В структуре обрабатывающего сектора промышленности предприятия по выпуску пищевых продуктов занимают 0,8 %.

Увеличился выпуск полуфабрикатов мясных на 14,5 % до 658,6 тонн, пива на 4,3 % до 83,1 тыс. декалитров, молока на 3,0 % до 1,0 тыс. тонн, хлебобулочных изделий на 2,0 % до 17,3 тыс. тонн.

Крупным производителем мясной пищевой продукции остается ООО Мясокомбинат «Сургутский». Предприятие производит более 150 наименований продукции, отвечающей по своим качествам российским и международным стандартам.

Сельское хозяйство

В Югре произведено сельскохозяйственной продукции во всех категориях хозяйств на сумму 1,0 млрд. рублей или 105,4 % к соответствующему периоду 2016 года.

Увеличилось производство мяса (скот и птица на убой) в живом весе на 10,5 % до 4,4 тыс. тонн. При этом наибольшую долю в производстве мяса (72,7 %) от общего объема производства по автономному округу занимают фермерские хозяйства.

По состоянию на 1 апреля 2017 года в хозяйствах всех категорий увеличилось поголовье свиней.

Крупными производителями молочно-мясной продукции в Югре являются: ИП Башмаков В.А. «Богдашка» (Ханты-Мансийский район), ОАО «Агроника» (г. Урай), ООО СП «Белоярское» (г. Белоярский).

Строительство

Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-март 2017 года составило 49,1 млрд. рублей или 117,6 % к соответствующему периоду 2016 года. Введено 78,9 тыс. кв. м общей площади квартир, доля индивидуального жилищного строительства – 11,8 %.

В рейтинге регионов Российской Федерации (далее – РФ) автономный округ занимает 2 место по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и 3 место по количеству кредитов на тысячу человек населения³.

В целях улучшения жилищных условий продолжается формирование фонда арендного жилья. Построены 4 арендных дома в гг. Нефтеюганске, Сургуте, Ханты-Мансийске общей площадью 27,8 тыс. кв. м. Среднегодовая загрузка домов составляет до 98,0 %, наиболее востребованы студии, 1,2-комнатные квартиры.

В целях улучшения жилищных условий многодетных семей, исполнения Указа Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» для индивидуального жилищного строительства безвозмездно предоставлено 40 земельных участков многодетным семьям, что

³ По информации Центробанка РФ и Росстата за январь-март 2017 года

составляет 74,0 % от общего числа земель безвозмездно переданных для индивидуального жилищного строительства.

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

950 нефтяных добывающих скважин;

1 автозаправочная станция;

торговые предприятия на 0,8 тыс. кв. м торговой площади.

Дорожное хозяйство

На 1 января 2017 года протяженность автомобильных дорог общего пользования федерального, регионального, межмуниципального и местного значения на территории автономного округа составила 6876,1 км⁴, в том числе:

регионального значения – 2767,9 км;

федерального значения – 345,0 км.

Эксплуатировалось 346 мостов и путепроводов общей протяженностью 26,95 тыс. пог. м.

Протяженность зимних автомобильных дорог и ледовых переправ в зимний период 2016 года составила 2556,1 км.

В отчетном периоде производились работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту и содержанию автомобильных дорог, в том числе зимних.

Транспорт

В 2016 году продолжилось субсидирование пассажирских перевозок в соответствии с мероприятиями государственной программы «Развитие транспортной системы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2016-2020 годы». Это позволило сохранить оптимальную сеть социально значимых маршрутов, обеспечить транспортную доступность населения национальных посёлков и сельских поселений к объектам социальной инфраструктуры и снизить стоимость проезда в среднем:

на авиаперевозки на 50,0 %;

на межмуниципальные и пригородные перевозки автомобильным транспортом на 62,3 %.

в пригородном сообщении железнодорожным транспортом на 74,2 %;

на водном транспорте на 88,0 %.

Связь

Обеспеченность населения мобильной связью составляет более 200,0 %, это обусловлено внедрением новых видов услуг, привлекающих потребителей, увеличением числа пользователей, обладающих несколькими sim-картами.

Общее количество абонентов фиксированной связи составляет 414,3 тыс. номеров.

Охват жителей окружными теле- и радиопрограммами составляет 99,6 %. Работают 89 местных телерадиокомпаний, крупнейшими из которых являются Автономное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Окружная телерадиокомпания «Югра» и филиал Всероссийской государственной телерадиокомпания «Государственная телевизионная и радиовещательная компания «Югория».

На территории автономного округа транслируются первый и второй федеральные мультиплексы. Всего в целях развития цифрового эфирного телевидения построено 79 телевизионных станций стандарта DVB-T2 первого цифрового мультиплекса из 80 запланированных и 7 телевизионных передатчиков стандарта DVB-T2 второго цифрового мультиплекса. До полного завершения строительства сети первого мультиплекса ФГУП «РТРС» осталось запустить ещё 1 телевизионную станцию стандарта DVB-T2. Ожидаемый охват населения автономного округа цифровым вещанием в итоге составит 99,4 %. Так же продолжают трансляцию 82 цифровых телевизионных станции стандарта DVB-T регионального цифрового мультиплекса.

Предоставление услуг почтовой связи осуществляет Управление Федеральной почтовой связи – филиал ФГУП «Почта России». В состав филиала входят 7 почтамтов, 214 отделений почтовой связи, из них 103 находятся в сельской местности, предлагая свыше 50 почтовых, финансовых, инфокоммуникационных и прочих услуг.

Жилищно-коммунальный комплекс

Общая площадь жилищного фонда на 1 апреля 2017 года составила 33,7 млн. кв. м⁵. Структура жилищного фонда на 88,7 % представлена частной формой собственности, 10,2 % муниципальной и 1,1 % государственной и смешанной формой собственности.

⁴ Оценка Департамента дорожного хозяйства и транспорта автономного округа

Жилищно-коммунальные услуги оказывают 489 организаций различных форм собственности, в том числе 280 предприятий оказывают жилищные услуги и 209 – коммунальные; из них 89,3 % – частной формы собственности, по договору аренды или концессии с долей участия в уставном капитале автономного округа (или) муниципальных образований не более 25,0 %.

Доля ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда на 1 апреля 2017 года составила 7,5 %⁶ от общего объема жилищного фонда.

В целях улучшения жилищных условий населения, в том числе путем ликвидации аварийного жилфонда, в автономном округе реализуется адресная программа Югры по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2017 годы⁷, (далее – адресная программа), в которую включены все аварийные многоквартирные дома (далее – МКД), признанные таковыми до 1 января 2012 года, но ранее не обеспеченные финансированием.

За период с 2013 года по 1 апреля 2017 года переселены 4573 человека (99,8 % от запланированных на период реализации адресной программы) из 181 аварийного многоквартирного дома площадью 62,5 тыс. кв. м (99,7 % от запланированных на период реализации адресной программы).

Продолжена реализация мероприятий, направленных на капитальный ремонт многоквартирных домов и благоустройство дворовых территорий, посредством государственной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, на период с 2014 по 2043 годы (далее – Программа)⁸. На 1 апреля 2017 года Программа включает 6528 МКД, в которых проживают 420 тысяч семей.

В соответствии с краткосрочным планом реализации Программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории автономного округа, на 2017 – 2019 годы⁹, в 2017 году предусмотрен ремонт 544 многоквартирных домов общей площадью 2816,6 тыс. кв. м., плановая стоимость капитального ремонта составляет 4,4 млрд. рублей, в том числе:

99,5 млн. рублей – за счет средств бюджета автономного округа;

94,2 млн. рублей – за счет средств местного бюджета;

4,2 млрд. рублей – за счет средств собственников помещений в многоквартирных домах.

По состоянию на 01.04.2017 в полном объеме завершены работы по капитальному ремонту общего имущества в 4 МКД, еще в 54 МКД подрядчики приступили к работам.

Уровень собираемости взносов на капремонт за январь-март 2017 года составил 92,4 %.

В целях создания условий для развития конкуренции на рынке услуг жилищно-коммунального хозяйства меняются подходы к управлению предприятиями коммунального хозяйства за счет перехода на более эффективные (концессионные соглашения, долгосрочная аренда).

Примерами государственно-частного партнерства на условиях концессии в автономном округе являются концессионные соглашения в отношении коммунальной инфраструктуры г. Когалыма, пгт. Междуреченский Кондинского района, Советского района, включающей системы теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Всего в Югре реализуется 24 концессионных соглашений: 6 в Октябрьском районе, 4 в Нефтеюганском районе, по 3 в г. Когалыме и Советском районе, по 2 соглашения в г. Радужный и г. Лангепасе, по 1 в г. Нягани, г. Урае, г. Покачи и Кондинском районе. Одно из них – по объектам, системам водоснабжения, водоотведения с.п. Перегребное Октябрьского района заключено 11 января 2017 года.

Фактически сложившаяся максимальная доля собственных расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном семейном доходе составила на 1 апреля 2017 года 6,5 %.

В целях оказания поддержки предоставлена субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг 25,3 тыс. семьям (численность лиц проживающих в семьях получателей субсидий – 58,0 тыс. человек), из них 3,7 тыс. семей или 14,7 % получили субсидию в размере, равном фактическим расходам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за счет всех источников финансирования за январь-март 2017 года – 184,2 млрд. рублей или 108,0 % к соответствующему периоду 2016 года.

⁵ Оценка Департамента строительства автономного округа

⁶ Оценка Департамента строительства автономного округа

⁷ Постановление Правительства автономного округа от 30.05.2013 № 211-п (в ред. постановления Правительства автономного округа от 05.02.2016 № 15-п)

⁸ Постановление Правительства автономного округа от 25.12.2013 № 568-п

⁹ Постановление Правительства Югры от 02.09.2016 № 334-п

По источникам финансирования основную долю занимают собственные средства предприятий – 92,5 %, привлеченные средства – 7,5 %. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 0,5 %.

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

В реестр приоритетных инвестиционных проектов, при реализации которых оказывается государственная поддержка в виде субсидий для компенсации части затрат на строительство инженерных сетей и компенсации части затрат на уплату процентов по привлекаемым заемным средствам, включено 170 проектов.

Реализуются крупные инвестиционные проекты.

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

«Индустриальный парк «Солнечный», реализуемый ООО «Завод КИПАРИС». Планируемая специализация парка – нефтехимическое производство, производство строительных конструкций и логистический центр. В ходе реализации проекта предполагается создание на базе индустриального парка нефтехимического комбината, завода строительных изделий, логистического центра. В результате реализации проекта предполагается создание 766 рабочих мест, бюджетный эффект автономного округа оценивается в размере 1,7 млрд. рублей.

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

В целях развития инвестиционной деятельности организациям, реализующим инвестиционные проекты, предоставляется льгота по налогу на имущество организаций при условии включения инвестиционного проекта на основании заявления организации в Реестр инвестиционных проектов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в целях применения налогоплательщиками льготы по налогу на имущество организаций (далее – Реестр). Льгота предоставляется на первые годы с даты ввода объекта имущества в эксплуатацию (в течение 3 (5) лет в зависимости от сферы, в которой реализуется инвестиционный проект). По окончании срока освобождения от уплаты налога инвестиционный проект подлежит исключению из Реестра. По состоянию на 1 апреля 2017 года в Реестр включено 25 проектов (завершение строительства первой очереди Нижневартовской ГРЭС, строительство продуктопровода «Южно-Балыкская ГНС-Тобольск-Нефтехим» и другие).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В паспортах портфелей проектов учтены все показатели, установленные в целевых моделях в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 31 января 2017 года № 147-р «О целевых

моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации», определены лица, ответственные за достижение показателей.

Внедрение метода проектного управления в деятельность по обеспечению благоприятного инвестиционного климата позволит достичь максимальных результатов и повысить качество работы над проектами и мероприятиями дорожных карт.

По итогам января-марта 2017 года среди субъектов РФ Югра занимает 2 место по объему инвестиций в основной капитал и 3 место по объему инвестиций на душу населения с номиналом в 112,6 тыс. рублей.

Бюджетная система

В бюджетную систему РФ с территории автономного округа за январь-март 2017 года перечислено 535,9 млрд. рублей налогов, сборов и иных платежей, что на 51,5 % больше соответствующего периода 2016 года. Основная часть поступлений (80,9 %) обеспечена налогом на добычу полезных ископаемых.

Доля автономного округа в общем объеме налогов и сборов, собранных в Российской Федерации – 12,7 %.

Консолидированный бюджет автономного округа исполнен по доходам в сумме 44,5 млрд. рублей, что на 35,9 % меньше соответствующего периода 2016 года (69,4 млрд. рублей).

В структуре доходной части консолидированного бюджета автономного округа доля налоговых доходов – 90,8 % от общей суммы доходов бюджета (январь-март 2016 год – 92,9 %), неналоговых доходов – 6,8 % (январь-март 2016 год – 4,9 %), безвозмездных поступлений – 2,4 % (январь-март 2016 год – 2,2 %).

Основной объем в структуре налоговых доходов составляют налоги:

на доходы физических лиц – 45,7 %;

на имущество организаций – 34,6 %;

на прибыль организаций – 10,5 %.

Расходы консолидированного бюджета автономного округа (без учета расходов территориальных внебюджетных фондов) за январь-март 2017 год – 44,9 млрд. рублей, что на 3,5 % ниже, чем за январь-март 2016 года.

Все социальные приоритеты, установленные законодательством РФ и автономного округа, а также указами Президента РФ, исполнены в полном объеме.

От общего объема расходов консолидированного бюджета автономного округа 69,6 % направлено на развитие здравоохранения, образования, социальной политики, культуры, физкультуры и спорта. В абсолютной сумме это составляет 31,3 млрд. рублей.

В целях стимулирования деловой активности и повышения инвестиционной привлекательности Югры на поддержку отраслей экономики направлено 7,9 млрд. рублей, что составляет 17,7 % от общих расходов консолидированного бюджета автономного округа.

Консолидированный бюджет автономного округа исполнен с дефицитом в размере 0,4 млрд. рублей.

В бюджеты государственных внебюджетных фондов (отделение Фонда социального страхования РФ по автономному округу, отделение Пенсионного фонда РФ по автономному округу, Территориальный фонд обязательного медицинского страхования автономного округа), расположенных в автономном округе, перечислено 41,4 млрд. рублей доходов, что на 2,6 % превышает уровень доходов за январь-март 2016 года. Основным источником формирования бюджетов государственных внебюджетных фондов являются страховые взносы, на долю которых пришлось 73,6 % от общего объема доходов.

Расходы государственных внебюджетных фондов увеличились на 13,4 %, и составили 38,3 млрд. рублей. Обязательства государственных внебюджетных фондов выполнены в полном объеме, основная доля расходов (88,2 %) приходится на:

выплату страховых пенсий – 21,6 млрд. рублей, что на 9,7 % больше, чем за январь-март 2016 год;

обеспечение реализации территориальной программы ОМС – 8,9 млрд. рублей, увеличение на 1,5 %;

выплату пособий гражданам по обязательному социальному страхованию на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством – 3,3 млрд. рублей, увеличение на 6,0 %.

Уровень жизни населения

Денежные доходы и расходы населения

По предварительной информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу в январе-марте 2017 года населением автономного округа получено денежных доходов в сумме 198,9 млрд. рублей, что на 0,8 % меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Покупательная способность населения (соотношение среднедушевых денежных доходов с величиной прожиточного минимума) в отчетном периоде 2017 года обеспечила 2,7 величины прожиточного минимума.

Потребительский рынок

Инфляция и цены

Индекс потребительских цен в марте 2017 года к декабрю предыдущего года – 101,2 % (РФ – 101,0 %). Динамика структуры индекса потребительских цен представлена в таблице 15.

Таблица 15.
Динамика структуры индекса потребительских цен в марте 2017 года к декабрю 2016 года, %
в процентах к декабрю предыдущего года

Показатели	Российская Федерация		Югра	
	2016	2017	2016	2017
Все товары и платные услуги	105,4	101,0	103,0	101,2
Продовольственные товары	104,6	101,2	104,5	100,4
Непродовольственные товары	106,5	100,9	103,2	102,6
Платные услуги	104,9	100,8	101,8	100,1

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

По информации Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу цены на большинство отдельных видов социально значимых продовольственных товаров первой необходимости изменяются в соответствии с общероссийскими тенденциями, а в некоторых отдельных случаях – ниже общероссийских.

Снижение розничных цен отмечено на: пшено – 4,0 %, крупа гречневая ядрица – 3,9 %, масло подсолнечное – 3,3 %, яблоки – 3,0 %, рис шлифованный – 2,9 %, яйца куриные – 2,4 %, сахар-песок – 2,2 %.

Обеспеченность товарами первой необходимости на розничном рынке автономного округа составляет 100,0 %.

Для своевременного реагирования на изменения ассортимента и розничных цен на продовольствие, с целью организации мероприятий по недопущению необоснованного роста цен и предупреждению дефицита проводится еженедельное информационно-аналитическое наблюдение за состоянием продовольственного рынка во всех 22 муниципальных образованиях автономного округа. Актуальная информация о ценах доступна на сайтах «Мониторинг ЮГРА» (www.monitoring.admhmao.ru) в разделе «Мониторинг цен» и Депэкономки Югры (www.depeconom.admhmao.uriit.ru) в разделе «Деятельность – Цены».

Для обеспечения доступа сельхозпроизводителей на рынок и расширения каналов сбыта сельскохозяйственной продукции, органами власти автономного округа совместно с предпринимательским сообществом проводятся организационные мероприятия по:

увеличению количества нестационарных торговых объектов, реализующих сельскохозяйственную продукцию и продовольственные товары. Всего в автономном округе функционирует 1933 нестационарных торговых объекта, в том числе 1515 павильонов, 233 киоска, 99 мобильных, 86 прочих объектов;

формированию справочной общедоступной системы ярмарочных площадок, для организации и проведения ярмарок в муниципальных образованиях автономного округа;

обеспечению доступа к торговым местам на розничных рынках товаропроизводителям сельскохозяйственной продукции на льготных условиях в упрощенном порядке.

Схемы размещения нестационарных торговых объектов, план-график проведения ярмарок, система ярмарочных площадок, реестр розничных рынков находятся в открытом доступе на сайте Депэкономки Югры (www.depeconom.admhmao.ru) в разделе «Деятельность – Потребительский рынок».

Индекс потребительских цен на нефтепродукты в Югре – 101,4 % (РФ – 101,9 %).

Внешнеэкономическая деятельность

Внешнеторговый оборот автономного округа в январе-марте 2017 года увеличился по отношению к соответствующему периоду 2016 года на 86,9 % и составил 3641,1 млн. долларов США (таблица 16). Положительное влияние на объем внешнеторгового оборота оказывает рост цен на нефть по сравнению с соответствующим периодом 2016 года.

Характерной чертой внешней торговли является положительное сальдо торгового баланса – 3490,3 млн. долларов США. На страны дальнего зарубежья приходится 95,4 % от общего внешнеторгового оборота Югры, на страны СНГ – 4,6 %.

Югра является экспортно-ориентированным регионом и в общем объеме внешнеторгового оборота на долю экспорта приходится 97,9 %, на долю импорта – 2,1 %. Коэффициент покрытия экспорта товарами импорта – 47,3 раза.

Таблица 16.

Динамика внешнеторгового оборота

Показатели	Январь-март		Темп, %
	2016	2017	
Оборот всего, в том числе:	1948,4	3641,1	186,9
страны дальнего зарубежья	1801,6	3475,1	192,9
страны СНГ	146,5	166,0	113,3
Экспорт всего, в том числе:	1829,6	3565,7	194,9
страны дальнего зарубежья	1687,9	3400,9	в 2,0 раза
страны СНГ	141,7	164,8	116,3
Импорт всего, в том числе:	118,5	75,4	63,6
страны дальнего зарубежья	113,7	74,2	65,3
страны СНГ	4,8	1,2	25,0
Сальдо	1711,1	3490,3	в 2,0 раза

млн. долл. США

Источник: 1. <http://www.depeconom.admhmao.ru/deyatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/itogi-razvitiya-okruga/2017-god/851384/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-za-yanvar-mart-2017-goda>

Во внешней торговле Уральского федерального округа на долю автономного округа приходится около 43,9 % стоимостных объемов по экспорту продукции, по импорту – около 10,8 %, в общероссийском объеме экспорта – не более 4,0 %, объеме импорта – менее 1,0 %.

Экспорт товаров по отношению к соответствующему периоду 2016 года увеличился на 94,9 %, при этом 95,4 % вывозимых товаров поступало в страны дальнего зарубежья. Основные торговые партнеры по экспорту: Нидерланды, Китай, Германия и Япония.

Основные виды экспортируемых товаров:

минеральные продукты, в т.ч. топливно-энергетические товары;
нефть и продукты их перегонки, битуминозные вещества, воски минеральные;
древесина и изделия из нее;
металлы и изделия из них;
машины, оборудование и транспортные средства.

В отраслевой структуре экспорта преобладает сырая нефть – около 99,0 %.

Основные поставки нефти на экспорт осуществляет ОАО «Сургутнефтегаз», основные лесопромышленные предприятия-экспортёры объединяет ОАО «Югорский лесопромышленный холдинг».

Необходимость привлечения зарубежных передовых технологий, не имеющих аналогов в России, для развития промышленного производства, является основной целью импортных поставок. Импорт товаров и услуг в январе-марте 2017 года по отношению к соответствующему периоду 2016 года уменьшился на 36,4 %, при этом доля ввозимых товаров из стран дальнего зарубежья – 98,4 %.

Основными торговыми партнерами по импорту являлись США, Канада, Китай, Нидерланды и Индия.

Основные товарные группы, ввозимые в Югру (в % от общего объема импорта):

машины, оборудование и транспортные средства – около 82,0 %;
металлы и изделия из них – 13,0 %;

продукция химической промышленности – 2,2 %.

Основными импортерами автономного округа выступают ОАО «Авиакомпания «ЮТЭЙР», ОАО «Сургутнефтегаз».

Международная и межрегиональная деятельность

В целях содействия в повышении инвестиционной привлекательности автономного округа на международном и российском уровнях реализуется государственная программа автономного округа «Развитие гражданского общества Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на 2016-2020 годы», которая включает подпрограмму «Содействие развитию внешних связей и выставочной деятельности в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре».

Организовано участие представителей автономного округа в 9 мероприятиях международного и межрегионального уровня, подписаны соглашения о сотрудничестве с субъектами РФ (Красноярский край, Республика Коми), проводилась работа по согласованию проектов документов о сотрудничестве с Республикой Беларусь.

По предложению МИД России в автономном округе в 1 квартале 2017 года проведено выездное межсессионное заседание Экспертного механизма ООН по правам коренных народов Совета ООН по правам человека.

В соответствии с заключенными документами о сотрудничестве автономный округ взаимодействует с 29 субъектами РФ, 7 регионами иностранных государств.

Реализация мероприятий в сфере развития межрегиональных и международных связей положительно отражается на расширении сотрудничества автономного округа с регионами зарубежных государств и субъектами Российской Федерации, способствует активному развитию внешнеэкономического потенциала субъектов предпринимательской деятельности Югры.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства в регионе – положительная, инвестиций - отрицательная. При этом отмечаются негативные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в стагнации оборотов розничной торговли (однако темпы роста платных услуг населению положительные). Так же отмечается сокращение реальных доходов населения. 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.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка). При проведении настоящего анализа в качестве источника данных использовалось интернет-издание «Югра Недвижимость» (<http://ugra-ned.ru>), а так же данные с информационных сайтов агентств недвижимости региона. По состоянию на период проведения оценки последним доступным номером является № 40 январь – февраль 2015 г. В данном выпуске приведена статистика рынка по состоянию на ноябрь 2014 г. Наиболее развитыми, с точки зрения рынка жилой недвижимости, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югра, являются следующие населенные пункты: Нижневартовск; Сургут; Ханты-Мансийск; Нягань, Нефтеюганск. Данные о динамике изменения средних цен жилой недвижимости в указанных населенных пунктах представлены в табл. 17.

Таблица 17.

Данные о динамике изменения средних цен жилой недвижимости

Наименование показателя	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
Средние цены продажи, руб./кв.м.					
мар.13	78 000	79 000	56 000	96 000	53 000
май.13	73 000	79 000	53 000	83 000	53 000
июл.13	74 000	79 000	48 500	89 000	53 000
сен.13	77 500	79 000	50 000	73 000	60 000
окт.13	79 500	79 000	58 000	85 000	58 000
фев.14	81 000	79 000	61 800	87 000	
май.14	80 000	80 000	53 000	84 800	56 500
авг.14	47 300	80 000	65 800	83 100	56 500
окт.14	78 000	75 000	62 500	80 400	54 600
ноя.14	74 900	81 000	66 900	79 200	54 600
дек.15	73 400	79 400	65 600	77 600	53 500
мар.16	69 700	75 400	62 300	73 700	50 800
июн.16	60 400	78 700	58 600	82 650	54 900
дек.16	64 173	70 389	55 036	73 070	50 496
авг.17	68 607	75 652	57 137	64 771	54 779
Средние арендные ставки, руб./кв.м. в мес.					
мар.13	5 365	7 059	5 365	5 647	3 953
май.13	5 506	6 494	5 365	6 635	4 094
июл.13	4 687	6 494	5 647	4 122	4 122
сен.13	5 365	7 059	5 647	4 800	3 953
окт.13	5 082	7 059	5 647	5 647	4 235
фев.14	6 014	7 059	8 075	4 800	
май.14	5 365	7 059	4 800	6 353	4 659
авг.14	6 212	6 353	5 365	6 212	4 659

Наименование показателя	Нефтеюганск	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
окт.14	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
ноя.14	7 398	8 471	6 240	8 188	4 941
дек.15	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
мар.16	5 929	6 918	5 224	6 212	4 941
июн.16	6 668	6 988	5 652	5 920	4 120
дек.16	6 040	7 040	5 330	6 096	5 308
авг.17	6 386	6 963	5 158	6 036	5 302
Доходность, %					
мар.13	6,88	8,94	9,58	5,88	7,46
май.13	7,54	8,22	10,12	7,99	7,72
июл.13	6,33	8,22	11,64	4,63	7,78
сен.13	6,92	8,94	11,29	6,58	6,59
окт.13	6,39	8,94	9,74	6,64	7,30
фев.14	7,42	8,94	13,07	5,52	
май.14	6,71	8,82	9,06	7,49	8,25
авг.14	13,13	7,94	8,15	7,48	8,25
окт.14	7,60	9,22	8,36	7,73	9,05
ноя.14	9,88	10,46	9,33	10,34	9,05
дек.15	8,08	8,71	7,96	8,01	9,24
мар.16	8,51	9,18	8,39	8,43	9,73
июн.16	11,04	8,88	9,65	7,16	7,50
дек.16	9,41	10,00	9,69	8,34	10,51
авг.17	9,31	9,20	9,03	9,32	9,68
Медиана	7,57	8,94	9,62	7,49	8,25
Среднее	8,27	8,96	9,72	7,30	8,34
Срок окупаемости, лет.					
мар.13	14,54	11,19	10,44	17	13,41
май.13	13,26	12,17	9,88	12,51	12,95
июл.13	15,79	12,17	8,59	21,59	12,86
сен.13	14,45	11,19	8,85	15,21	15,18
окт.13	15,64	11,19	10,27	15,05	13,7
фев.14	13,47	11,19	7,65	18,13	
май.14	14,91	11,33	11,04	13,35	12,13
авг.14	7,61	12,59	12,26	13,38	12,13
окт.14	13,16	10,84	11,96	12,94	11,05
ноя.14	10,12	9,56	10,72	9,67	11,05
дек.15	12,38	11,48	12,56	12,49	10,83
мар.16	11,76	10,9	11,93	11,86	10,28
июн.16	11,04	8,88	9,65	7,16	7,50
дек.16	9,41	10,00	9,69	8,34	10,51
авг.17	9,31	9,20	9,03	9,32	9,68
Медиана	13,21	11,19	10,36	13,15	12,13
Среднее	12,68	11,05	10,39	13,48	11,81

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

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

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;

- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости, представлено в табл. 18.

Таблица 18.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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. 18 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами недвижимости. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 19.

Таблица 19.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	квартиры
Адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля
Характеристики местоположения	ТЗ № 3
	Типовая зона в пределах города
	ТЗ № 3

Наименование показателя	Значение показателя	
Физические характеристики	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье эконом-класса
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит
	этаж расположения объекта недвижимости	Промежуточные и последние этажи
	количество комнат объекта недвижимости	1-но, 2-х и 3-х комнатные квартиры
	общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта
	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. 19 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

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

Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт исходным условиям локализации.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, предлагаемые к продаже, имущественные права на которые являются правом собственности.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 20 – табл. 27.

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

Таблица 20.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования	
Все объекты анализа с 1 по 5	Однокомнатные квартиры	квартира
	Двухкомнатные квартиры	квартира
Все объекты анализа с 1 по 5	Трёхкомнатные квартиры	квартира
		квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Однокомнатные квартиры	
Объект анализа 1	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневарттовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25
Объект анализа 2	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневарттовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25
Объект анализа 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневарттовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25
Объект анализа 4	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневарттовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25
Объект анализа 5	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневарттовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25
Двухкомнатные квартиры	
Объект анализа 1	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневарттовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25
Объект анализа 2	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневарттовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9
Объект анализа 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневарттовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25
Объект анализа 4	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневарттовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А
Объект анализа 5	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневарттовск, ул. Мусы Джалиля
Трёхкомнатные квартиры	
Объект анализа 1	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневарттовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25
Объект анализа 2	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневарттовск, ул. Мусы Джалиля
Объект анализа 3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневарттовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25
Объект анализа 4	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневарттовск, ул. Мусы Джалиля
Объект анализа 5	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневарттовск, ул. Мусы Джалиля, д. 15

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 5	3	3	270,8	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 5	3	3	270,8	н/д
Трёхкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 5	3	3	270,8	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества объекта недвижимости	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	6/14 (промежуточный)	1	54,00	н/д	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/14 (промежуточный)	1	55,00	н/д	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/14 (промежуточный)	1	55,00	н/д	требуется ремонт	без отделки

Объект анализа	Класс качества объекта недвижимости	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/14 (промежуточный)	1	56,00	н/д	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	1	55,00	н/д	требуется ремонт	без отделки
Двухкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	2	76,00	н/д	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	10/16 (промежуточный)	2	84,00	н/д	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/14 (промежуточный)	2	81,00	н/д	свежий ремонт	экономичный ремонт
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	12/13 (промежуточный)	2	88,10	н/д	свежий ремонт	экономичный ремонт
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/12 (промежуточный)	2	89,00	н/д	требуется ремонт	без отделки
Трехкомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	2/14 (промежуточный)	3	113,00	н/д	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	9/12 (промежуточный)	3	105,00	н/д	свежий ремонт	экономичный ремонт
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	4/14 (промежуточный)	3	115,00	н/д	требуется ремонт	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	7/16 (промежуточный)	3	87,00	н/д	свежий ремонт	экономичный ремонт
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	5/12 (промежуточный)	3	107,00	н/д	свежий ремонт	экономичный ремонт

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

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 5	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 5	н/д	н/д	н/д	н/д
Трёхкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 5	н/д	н/д	н/д	н/д

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

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 5	отсутствует
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 5	отсутствует
Трёхкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 5	отсутствует

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

Данные о других характеристиках для объектов анализа				
Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 5	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 5	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Трёхкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 5	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 27.

Данные о цене объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта, руб./кв.м
Однокомнатные квартиры		
Объект анализа 1	2 700 000	50 000
Объект анализа 2	2 835 800	51 560
Объект анализа 3	2 850 000	51 818
Объект анализа 4	2 835 000	50 625
Объект анализа 5	2 800 000	50 909
	мин	50 000
	макс	51 818
	среднее	51 797
	медиана	51 560
	стандартное отклонение	1 360
Двухкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	4 050 000	53 289
Объект анализа 2	3 750 000	44 643
Объект анализа 3	5 000 000	61 728
Объект анализа 4	6 100 000	69 240
Объект анализа 5	4 300 000	48 315
	мин	44 643
	макс	69 240
	среднее	55 443
	медиана	53 289
	стандартное отклонение	10 024
Трёхкомнатные квартиры		
Объект анализа 1	4 747 500	42 013
Объект анализа 2	6 000 000	57 143
Объект анализа 3	6 350 000	55 217
Объект анализа 4	5 600 000	64 368
Объект анализа 5	7 000 000	65 421
	мин	42 013
	макс	65 421
	среднее	56 832
	медиана	57 143
	стандартное отклонение	9 392

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 27 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале:

- от 50 000 руб./кв. м до 51 818 руб./кв. м – для однокомнатных квартир;

- от 44 643 руб./кв. м до 69 240 руб./кв. м – для двухкомнатных квартир;
- от 42 013 руб./кв. м до 65 421 руб./кв. м – для трёхкомнатных квартир.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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 коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- снижение арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

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

- на рынке продажи коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен);
- на рынке аренды коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона объем предложений превышает спрос (фиксируется падение цен).

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 28).

Таблица 28.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n — число факторов, включаемых в модель;

k — число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

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

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

Включение в модель факторов с высокой интеркорреляцией может привести к нежелательным последствиям - система нормальных уравнений может оказаться плохо обусловленной и повлечь за

собой неустойчивость и ненадежность оценок коэффициентов регрессии.

Если между факторами существует высокая корреляция, то нельзя определить их изолированное влияние на резульативный 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 резульативного признака за счет рассматриваемых в регрессии n факторов.

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

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

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

- о 5-ти объектах недвижимости, которые можно рассматривать в качестве объектов анализа для 1-но комнатных квартир;
- о 5-ти объектах недвижимости, которые можно рассматривать в качестве объектов анализа для 2-х комнатных квартир;
- о 5-ти объектах недвижимости, которые можно рассматривать в качестве объектов анализа для 3-х комнатных квартир.

Количество объектов анализа не достаточно для формирования регрессионной модели.

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

2.1. 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. 29.

Таблица 29.

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>.

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Жилая недвижимость	6,0%	7,5%	6,8%

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

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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. 32.

Таблица 32.

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. 33.

Таблица 33.

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%	7,3%
2. Массовое жилье советской постройки	5,7%	6,1%
3. Массовое современное жилье	4,8%	5,2%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	6,2%

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

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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 № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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 мае 2017 г.	5,4%	10,2%	7,5%	11,6%	7,4%	11,4%	9%	12,2%	13,1%

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

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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 2017 г.	7%	10,75%	7,7%	12,33%	7,5%	11,67%	9%	12,25%	13,1%

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

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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.	ТЗ № 5	0,47	0,44	0,49

Наименование типовой зоны в пределах региона	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
(поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)				
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. 38.

Таблица 38.

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. 39.

Таблица 39.

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	1,15	1,14	1,16

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
хорошем состоянии (новом доме) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии			
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. 40.

Таблица 40.

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. 41.

Таблица 41.

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. 42, 43.

Таблица 42.

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 43.

**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. 44.

Таблица 44.

**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. 45.

Таблица 45.

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. 46.

Таблица 46.

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. 47.

Таблица 47.

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. 48.

Таблица 48.

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

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

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения - на рынке жилой недвижимости г. Нижневартовск объем предложения превышает объем спроса (фиксируется снижение цен).

3. Объем продаж, емкость рынка.

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

4. Мотивации покупателей и продавцов.

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

5. Ликвидность рынка.

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

6. Колебания цен на рынке.

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

Данные о колебании цен на рынке жилой недвижимости региона представлены в табл. 17.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой квартиры. Планировочные решения предполагают использование оцениваемых объектов недвижимости, как объектов жилой недвижимости (квартир).

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

В соответствии с правоустанавливающими документами на оцениваемые объекты недвижимости, данные объекты 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 объекта.

Анализ рынка, представленный выше показывает, что объект жилой недвижимости может быть сдан в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих

объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 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 котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным ценным бумагам, используемым как ориентир.

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

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных

стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

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

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

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

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 49.

Таблица 49.

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	

Сравнительный (рыночный) подход

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
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, на этаж	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на торг, на этаж	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 оцениваемым объектам, 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.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершенных строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа от использования методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для определения стоимости объектов оценки целесообразно использовать только сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки и метод корректировок.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

В соответствии с Международным стандартом 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.

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.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3. Для отбора объектов-аналогов могут использоваться следующие алгоритмы.

Алгоритм 1, предполагающий следующую последовательность действий:

- 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.

Алгоритм 2, предполагающий следующую последовательность действий:

- расчет модуля отклонения площади объектов анализа относительно площади объекта оценки;
- сортировка объектов анализов по показателю возрастания модуля отклонения площади объектов анализа относительно площади объекта оценки;
- выбор объектов анализа с минимальными значениями показателя модуля отклонения площади объектов анализа относительно площади объекта оценки.

При проведении настоящей оценки указанные алгоритмы не применялись ввиду малого количества объектов анализа.

Выбор объектов анализа проводился с учетом следующих критериев:

- выбирались объекты анализа, расположенные в жилых домах, сданных в эксплуатацию и максимально приближенные по месту нахождения к объекту оценки;

В расчетах участвуют все объекты анализа, описание которых представлено в подразделе 3.2.3.

Определение единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв. м общей площади квартиры (без учета балконов и лоджий). 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 оцениваемые объекты недвижимости сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - типовая зона в пределах региона;
 - типовая зона в пределах города;
 - численность населенного пункта, тыс. чел.;
 - средняя заработная плата в населённом пункте, руб./мес.
8. Физические характеристики:
 - класс качества дома;
 - физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости;
 - материал стен дома, в котором находится объект недвижимости;
 - этаж расположения;
 - количество комнат;
 - общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;
 - общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
 - физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте);
 - тип отделки объекта недвижимости.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.
12. Наличие огороженной придомовой территории.
13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.
14. Видовые характеристики.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 50.

Таблица 50.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 2 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,2	76	84	81	88,1	89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	84,3	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	без отделки	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
транспорта							
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 3 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	85,7	76	84	81	88,1	89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	89,3	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	без отделки	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 4 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 15	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	100,1	113	105	115	87	107	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,7	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки

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	объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 5 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования
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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 15	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	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	106	113	105	115	87	107	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	118,8	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	балконов и лоджий Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 6 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	109	76	84	81	88,1	89	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
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	125,7	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	без отделки	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 7 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 15	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	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	108,8	113	105	115	87	107	корректировка не проводилась Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	118,5	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 17 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/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	85,5	76	84	81	88,1	89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	89,1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	без отделки	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 18 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 15	Отличия существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес. Физические	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
характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое 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	98,6	113	105	115	87	107	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	102,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 19 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 15	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное 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	105,5	113	105	115	87	107	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	118,3	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет 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	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	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 20 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.	Отличия не существенные, корректировка не проводилась					

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	Нижевартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Нижевартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Нижевартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Нижевартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Нижевартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Нижевартовск, ул. Мусы Джалиля	
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	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	108,4	76	84	81	88,1	89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	125,1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	без отделки	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет 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	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	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 34 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное 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	108,4	76	84	81	88,1	89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	125,1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	без отделки	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 44 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравняется к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	81,5	76	84	81	88,1	89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	84,6	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	без отделки	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 47 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права,	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
ограничения (обременения) этих прав							проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 15	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	105,2	113	105	115	87	107	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	113,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
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	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
недвижимости							
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 48 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	107	76	84	81	88,1	89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	123,7	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	без отделки	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вволилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общественного транспорта							
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 61 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования
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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 15	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	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	105,3	113	105	115	87	107	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	118,1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости							проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 62 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	108,5	76	84	81	88,1	89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	125,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный	экономичный	без отделки	Отличия существенные,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости				ремонт	ремонт		поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 73 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	86,5	76	84	81	88,1	89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	91,1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	объектов без учета балконов и лоджий Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	без отделки	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 74 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 15	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/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	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	99,9	113	105	115	87	107	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
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,5	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	площадь выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 75 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	полная, единовременная оплата	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Местоположение:	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 15	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное 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	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
	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	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	108,1	113	105	115	87	107	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	120,9	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 76 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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
находится объект недвижимости материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	проводилась 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	110,2	76	84	81	88,1	89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь Выявить отличия невозможно, исследование
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	126,9	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	без отделки	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 86 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	82,3	76	84	81	88,1	89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	85,4	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	без отделки	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 87 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравняется к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах	3	3	3	3	3	3	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
города							корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	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	86,2	76	84	81	88,1	89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	89,8	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	без отделки	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	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	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	Отличный нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 88 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличный нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования				
Условия продажи	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный	Отличия не существенные, корректировка не					

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 15	проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	99,2	113	105	115	87	107	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	102,8	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 89 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	предложеной) Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 15	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	107,6	113	105	115	87	107	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	120,4	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 104 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	проводилась Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	112,4	76	84	81	88,1	89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь Выявить отличия невозможно, исследование
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	129,1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	без отделки	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 105 и объектов-аналогов							
Передаваемые	право	право	право	право	право	право	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственности	собственности	собственности	собственности	собственности	собственности	корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 15	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	113,3	113	105	115	87	107	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	118,9	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
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	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
находится, объект недвижимости							проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 114 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	83,9	76	84	81	88,1	89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	87	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	без отделки	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
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	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	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
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, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 115 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	87,8	76	84	81	88,1	89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	91,4	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	без отделки	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
характеристики объекта недвижимости							корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 116 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 15	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	массовое современное жильё эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	102,8	113	105	115	87	107	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	106,4	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	свежий ремонт	требуется ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 117 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования
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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	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	110,7	113	105	115	87	107	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	123,5	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	нет данных отсутствует остановка удалена	нет данных отсутствует остановка удалена	нет данных отсутствует остановка удалена	нет данных отсутствует остановка удалена	нет данных отсутствует остановка удалена	нет данных отсутствует остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 119 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 15	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное 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	113,8	113	105	115	87	107	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	119,4	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	расчета поправки на площадь Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет 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	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	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 121 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	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	проводилась Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	55,3	54	55	55	56	55	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,5	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	требуется ремонта	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 126 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	75,8	76	84	81	88,1	89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	82,5	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	без отделки	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 128 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жильё эконом-	массовое современное жильё эконом-	массовое современное жильё эконом-	массовое современное жильё эконом-	массовое современное жильё эконом-	массовое современное жильё эконом-	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
	класса	класса	класса	класса	класса	класса	
физическое состояние 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	83,1	76	84	81	88,1	89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	86,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	без отделки	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 130 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 15	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	102,4	113	105	115	87	107	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	106	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта	требуется ремонта	свежий ремонт	требуется ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 131 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 15	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах	3	3	3	3	3	3	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
региона							корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	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	110,3	113	105	115	87	107	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	123,1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	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	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	Отличный нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 132 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличный нет, корректировка не проводилась					
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась					
Условия продажи	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась					
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась				
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	111,8	76	84	81	88,1	89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	128,5	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	без отделки	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 133 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части)	приравняется	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
скидки к цене предложений)	к сделке						вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 15	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	113,3	113	105	115	87	107	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	118,9	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 145 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная	возможна рассрочка	возможна рассрочка	возможна рассрочка	возможна рассрочка	возможна рассрочка	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
	оплата	платежа	платежа	платежа	платежа	платежа	условия финансирования
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 15	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное 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	110,6	113	105	115	87	107	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	123,4	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 156 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	83,1	76	84	81	88,1	89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	86,2	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	без отделки	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	проводилась Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 159 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования
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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. Физические характеристики:	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	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/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	блоки/моноплит	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	110,6	113	105	115	87	107	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	123,4	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
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	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимостью Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 160 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	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)	(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 предложения)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 20А	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	111,9	76	84	81	88,1	89	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	128,6	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	требует ремонта	Отличия существенные, вводится поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	без отделки	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводелась поправка на физическое состояние

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	объекта (потребность в ремонте) Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 173 и объектов-аналогов							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	возможна рассрочка платежа	Отличия существенные, вводится поправка на условия финансирования
Условия продажи	розничная продажа	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)	(дата оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	270,8	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	111,1	113	105	115	87	107	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	123,9	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Выявить отличия невозможно, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов без учета балконов и лоджий
физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта	требует ремонта	свежий ремонт	требует ремонта	свежий ремонт	свежий ремонт	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
(потребность в ремонте)							физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	экономичный ремонт	без отделки	экономичный ремонт	экономичный ремонт	Отличия существенные, поправка на тип отделки объекта не применяется, т.к. вводилась поправка на физическое состояние объекта (потребность в ремонте)
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет 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	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	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 50 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на этаж расположения (для квартир, расположенных на последнем этаже);
- поправку на общую площадь объекта без учета балконов и лоджий;
- поправку на физическое состояние объекта (потребность в ремонте).

Описание проведенных корректировок (поправок).

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

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

При проведении настоящей оценки использовались значения величины поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) на основании исследований, представленных в Сборнике расчетных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	7%	10,75%	7,7%	12,33%	7,5%	11,67%	9%	12,25%	13,1%

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

Таким образом, в настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторговывание, принято равным среднему значению при продаже объектов жилой недвижимости в размере (минус) 10,75%.

Поправка на этаж расположения квартиры.

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

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 52.

Таблица 52.

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

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

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

Матрица коэффициентов изменения цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлена в табл. 53.

Таблица 53.

**Матрица коэффициентов изменения цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости
(для жилой недвижимости)**

Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога		
	первый этаж	средний (промежуточный) этаж	последний этаж
первый этаж	1,00	0,93	0,99
средний (промежуточный) этаж	1,07	1,00	1,06
последний этаж	1,01	0,94	1,00

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

Значение поправки на этаж расположения объекта недвижимости определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от этажа расположения, представлено в табл. 53.

Таким образом для расчета удельной стоимости квартиры, расположенной на последнем этаже применялась поправка минус 6% для всех объектов-аналогов, т.к. все расположены на промежуточных этажах.

Поправка на физические характеристики в части площади без учета лоджий и балконов.

При проведении настоящей оценки поправка на площадь рассчитывалась с использованием метода регрессионного анализа. В качестве ценообразующего фактора рассматривалась общая площадь (без учета площади балконов и лоджий) объектов анализа, расположенных на промежуточных этажах дома. В качестве рассчитываемой величины рассматривалась удельная стоимость квартир. Исходные данные для расчета значения поправки на площадь представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Исходные данные для расчета

Объект анализа	Количество комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Удельная стоимость (по площади без учета лоджий и балконов), руб./кв.м
Объект анализа 1	1	54,00	50 000
Объект анализа 2	1	55,00	51 560
Объект анализа 3	1	55,00	51 818
Объект анализа 4	1	56,00	50 625
Объект анализа 5	1	55,00	50 909
Объект анализа 1	2	76,00	53 289
Объект анализа 2	2	84,00	44 643
Объект анализа 3	2	81,00	48 765*
Объект анализа 4	2	88,10	54 700*
Объект анализа 5	2	89,00	48 315
Объект анализа 1	3	113,00	42 013
Объект анализа 2	3	105,00	45 143*
Объект анализа 3	3	115,00	55 217

Объект анализа	Количество комнат	Общая площадь без учета лоджий и балконов, кв. м	Удельная стоимость (по площади без учета лоджий и балконов), руб./кв.м
Объект анализа 4	3	87,00	50 851*
Объект анализа 5	3	107,00	51 683*

* - указана удельная стоимость объекта с учетом поправки минус 21% на физические характеристики (в части состояния отделки), т.к. все объекты без отделки. Обоснование поправки представлено ниже.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

При проведении настоящей оценки формировалась модель зависимости стоимости предложения 1 кв. м объектов анализа от их площади (без учета площади балконов и лоджий).

Расчетная зависимость для определения стоимости 1 кв. м объектов, аналогичных оцениваемым, имеет вид:

$$C_{\text{кв.м}} = -40,802 * S + 53\ 288,$$

где:

S - площадь объекта недвижимости (без учета площади балконов и лоджий), кв. м.

Соответственно, поправка на различие площадей оцениваемых объектов и объектов-аналогов будет определяться по формуле:

$$П = -40,802 * (S_o - S_a),$$

где:

S_o - площадь (без учета площади балконов и лоджий) каждого оцениваемого объекта, кв. м;

S_a - площадь (без учета площади балконов и лоджий) каждого из объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, кв. м.

Поправка на физические характеристики (в части состояния отделки).

Ввиду того, что оцениваемые квартиры и выбранные для расчета объекты-аналоги, имеют различное техническое состояние (оцениваемые квартиры – без отделки, а объекты-аналоги № 3 и 4 для двухкомнатных квартир, а также объекты-аналоги № 2, 4 и 5 – с отделкой, то необходимо ввести поправку на техническое состояние, после применения которой, все объекты-аналоги будут условно находиться в одинаковом техническом состоянии с оцениваемыми объектами (без отделки).

Для дальнейшего расчета все объекты-аналоги, путем введения поправки на техническое состояние, приводятся к состоянию «без отделки».

Значение данной поправки определялось на основе данных представленных в «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 физического состояния объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 55.

Таблица 55.

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.

Таким образом, для всех объектов-аналогов «с отделкой» применяется поправка на физические характеристики (в части состояния отделки). в размере (минус) 21% (среднее значение доверительного интервала при сравнении квартиры, требующей капитального ремонта и такой же квартиры со свежим ремонтом).

Результаты расчета корректировки на различие площадей оцениваемых объектов и объектов-аналогов представлены в табл. 55.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 2					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-212,0	114,0	-8,0	282,0	318,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 348,0	39 958,0	55 084,0	62 079,0	43 439,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 348,0	39 958,0	43 516,0	49 042,0	43 439,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 3					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-396,0	-69,0	-192,0	98,0	135,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 164,0	39 775,0	54 900,0	61 895,0	43 256,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 164,0	39 775,0	43 371,0	48 897,0	43 256,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 4					
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	526,0	200,0	608,0	-535,0	282,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 023,0	51 200,0	49 889,0	56 913,0	58 670,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 023,0	40 448,0	49 889,0	44 961,0	46 349,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 5					
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	286,0	-41,0	367,0	-775,0	41,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 783,0	50 959,0	49 648,0	56 673,0	58 429,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 783,0	40 258,0	49 648,0	44 772,0	46 159,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 6					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-1 346,0	-1 020,0	-1 142,0	-853,0	-816,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 214,0	38 824,0	53 950,0	60 944,0	42 305,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 214,0	38 824,0	42 621,0	48 146,0	42 305,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 7					
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	171,0	-155,0	253,0	-889,0	-73,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 668,0	50 845,0	49 534,0	56 559,0	58 315,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 668,0	40 168,0	49 534,0	44 682,0	46 069,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 17					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-388,0	-61,0	-184,0	106,0	143,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 172,0	39 783,0	54 908,0	61 903,0	43 264,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 172,0	39 783,0	43 377,0	48 903,0	43 264,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 18					
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	588,0	261,0	669,0	-473,0	343,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 085,0	51 261,0	49 950,0	56 975,0	58 731,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 085,0	40 496,0	49 950,0	45 010,0	46 397,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 19					
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	306,0	-20,0	388,0	-755,0	61,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 803,0	50 980,0	49 669,0	56 693,0	58 449,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 803,0	40 274,0	49 669,0	44 787,0	46 175,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 20					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-1 322,0	-996,0	-1 118,0	-828,0	-792,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 238,0	38 848,0	53 974,0	60 969,0	42 329,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 238,0	38 848,0	42 639,0	48 166,0	42 329,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 34					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-1 322,0	-996,0	-1 118,0	-828,0	-792,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 238,0	38 848,0	53 974,0	60 969,0	42 329,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 238,0	38 848,0	42 639,0	48 166,0	42 329,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 44					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-224,0	102,0	-20,0	269,0	306,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 336,0	39 946,0	55 072,0	62 066,0	43 427,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 336,0	39 946,0	43 507,0	49 032,0	43 427,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 47					
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	318,0	-8,0	400,0	-743,0	73,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 815,0	50 992,0	49 681,0	56 705,0	58 461,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 815,0	40 284,0	49 681,0	44 797,0	46 184,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 48					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-1 265,0	-938,0	-1 061,0	-771,0	-734,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 295,0	38 906,0	54 031,0	61 026,0	42 387,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 295,0	38 906,0	42 684,0	48 211,0	42 387,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 61					
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	314,0	-12,0	396,0	-747,0	69,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 811,0	50 988,0	49 677,0	56 701,0	58 457,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 811,0	40 281,0	49 677,0	44 794,0	46 181,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 62					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-1 326,0	-1 000,0	-1 122,0	-832,0	-796,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 234,0	38 844,0	53 970,0	60 965,0	42 325,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 234,0	38 844,0	42 636,0	48 162,0	42 325,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 73					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-428,0	-102,0	-224,0	65,0	102,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 132,0	39 742,0	54 868,0	61 862,0	43 223,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 132,0	39 742,0	43 346,0	48 871,0	43 223,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 74					
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	535,0	208,0	616,0	-526,0	290,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 032,0	51 208,0	49 897,0	56 922,0	58 678,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 032,0	40 454,0	49 897,0	44 968,0	46 356,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 75					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	200,0	-126,0	282,0	-861,0	-45,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 697,0	50 874,0	49 563,0	56 587,0	58 343,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 697,0	40 190,0	49 563,0	44 704,0	46 091,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 76					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-1 395,0	-1 069,0	-1 191,0	-902,0	-865,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 165,0	38 775,0	53 901,0	60 895,0	42 256,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 165,0	38 775,0	42 582,0	48 107,0	42 256,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 86					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-257,0	69,0	-53,0	237,0	273,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 303,0	39 913,0	55 039,0	62 034,0	43 394,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 303,0	39 913,0	43 481,0	49 007,0	43 394,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 87					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-416,0	-90,0	-212,0	78,0	114,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 144,0	39 754,0	54 880,0	61 875,0	43 235,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 144,0	39 754,0	43 355,0	48 881,0	43 235,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 88					
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	563,0	237,0	645,0	-498,0	318,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 060,0	51 237,0	49 926,0	56 950,0	58 706,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	38 060,0	40 477,0	49 926,0	44 991,0	46 378,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 89					
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	220,0	-106,0	302,0	-841,0	-24,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 717,0	50 894,0	49 583,0	56 607,0	58 364,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 717,0	40 206,0	49 583,0	44 720,0	46 108,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 104					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-1 485,0	-1 159,0	-1 281,0	-991,0	-955,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 075,0	38 685,0	53 811,0	60 806,0	42 166,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 075,0	38 685,0	42 511,0	48 037,0	42 166,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 105					
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-12,0	-339,0	69,0	-1 073,0	-257,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 485,0	50 661,0	49 350,0	56 375,0	58 131,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 485,0	40 022,0	49 350,0	44 536,0	45 923,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 114					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-322,0	4,0	-118,0	171,0	208,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 238,0	39 848,0	54 974,0	61 968,0	43 329,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 238,0	39 848,0	43 429,0	48 955,0	43 329,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 115					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-481,0	-155,0	-277,0	12,0	49,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 079,0	39 689,0	54 815,0	61 809,0	43 170,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 079,0	39 689,0	43 304,0	48 829,0	43 170,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 116					
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	416,0	90,0	498,0	-645,0	171,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 913,0	51 090,0	49 779,0	56 803,0	58 559,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 913,0	40 361,0	49 779,0	44 874,0	46 262,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 117					
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	94,0	-233,0	175,0	-967,0	-151,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 591,0	50 767,0	49 456,0	56 481,0	58 237,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 591,0	40 106,0	49 456,0	44 620,0	46 007,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 119					
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-33,0	-359,0	49,0	-1 093,0	-277,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 464,0	50 641,0	49 330,0	56 355,0	58 111,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 464,0	40 006,0	49 330,0	44 520,0	45 908,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 121					
Площадь, кв. м	54,0	55,0	55,0	56,0	55,0
Цена, руб.	2 700 000,0	2 835 800,0	2 850 000,0	2 835 000,0	2 800 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	50 000,0	51 560,0	51 818,0	50 625,0	50 909,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 625,0	46 017,0	46 248,0	45 183,0	45 436,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-53,0	-12,0	-12,0	29,0	-12,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	44 572,0	46 005,0	46 236,0	45 212,0	45 424,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 126					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	8,0	335,0	212,0	502,0	539,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 568,0	40 179,0	55 304,0	62 299,0	43 660,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 568,0	40 179,0	43 690,0	49 216,0	43 660,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 128					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-290,0	37,0	-86,0	204,0	241,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 270,0	39 881,0	55 006,0	62 001,0	43 362,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 270,0	39 881,0	43 455,0	48 981,0	43 362,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 130					
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	433,0	106,0	514,0	-628,0	188,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 930,0	51 106,0	49 795,0	56 820,0	58 576,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 930,0	40 374,0	49 795,0	44 888,0	46 275,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 131					
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	110,0	-216,0	192,0	-951,0	-135,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 607,0	50 784,0	49 473,0	56 497,0	58 253,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 607,0	40 119,0	49 473,0	44 633,0	46 020,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 132					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-1 461,0	-1 134,0	-1 257,0	-967,0	-930,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 099,0	38 710,0	53 835,0	60 830,0	42 191,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 099,0	38 710,0	42 530,0	48 056,0	42 191,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 133					
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-12,0	-339,0	69,0	-1 073,0	-257,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 485,0	50 661,0	49 350,0	56 375,0	58 131,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 485,0	40 022,0	49 350,0	44 536,0	45 923,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 145					
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	98,0	-228,0	180,0	-963,0	-147,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 595,0	50 772,0	49 461,0	56 485,0	58 241,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 595,0	40 110,0	49 461,0	44 623,0	46 010,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 156					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-290,0	37,0	-86,0	204,0	241,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 270,0	39 881,0	55 006,0	62 001,0	43 362,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 270,0	39 881,0	43 455,0	48 981,0	43 362,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 159					
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	98,0	-228,0	180,0	-963,0	-147,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 595,0	50 772,0	49 461,0	56 485,0	58 241,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 595,0	40 110,0	49 461,0	44 623,0	46 010,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 160					
Площадь, кв. м	76,0	84,0	81,0	88,1	89,0
Цена, руб.	4 050 000,0	3 750 000,0	5 000 000,0	6 100 000,0	4 300 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	53 289,0	44 643,0	61 728,0	69 240,0	48 315,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	47 560,0	39 844,0	55 092,0	61 797,0	43 121,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	-1 465,0	-1 138,0	-1 261,0	-971,0	-934,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 095,0	38 706,0	53 831,0	60 826,0	42 187,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	0,0	-21,0	-21,0	0,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	46 095,0	38 706,0	42 526,0	48 053,0	42 187,0
Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 173					
Площадь, кв. м	113,0	105,0	115,0	87,0	107,0
Цена, руб.	4 747 500,0	6 000 000,0	6 350 000,0	5 600 000,0	7 000 000,0
Удельная цена, руб./кв.м.	42 013,0	57 143,0	55 217,0	64 368,0	65 421,0
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75	-10,75
Скорректированная цена, руб./кв.м.	37 497,0	51 000,0	49 281,0	57 448,0	58 388,0

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на этаж расположения, %	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 247,0	47 940,0	46 324,0	54 001,0	54 885,0
Поправка на общую площадь без балконов и лоджий, руб./кв. м	78,0	-249,0	159,0	-983,0	-167,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 325,0	47 691,0	46 483,0	53 018,0	54 718,0
Поправка на физическое состояние объекта, %	0,0	-21,0	0,0	-21,0	-21,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	35 325,0	37 676,0	46 483,0	41 884,0	43 227,0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

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

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

В настоящем Отчете расчет стоимости объектов оценки полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемых объектов недвижимости путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 2					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	47 348	39 958	43 516	49 042	43 439
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 941	4 685	18 212	20 198	4 876
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 912				
Веса, %	22,2450	22,8275	16,5548	15,6338	22,7389
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 3					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	47 164	39 775	43 371	48 897	43 256
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 125	4 868	18 357	20 343	5 059
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 752				
Веса, %	22,2033	22,7773	16,6181	15,7113	22,6900
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 4					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 023	40 448	49 889	44 961	46 349
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 990	16 695	5 328	19 407	19 072
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 492				
Веса, %	23,4533	18,5283	22,9346	17,4770	17,6068
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 5					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 783	40 258	49 648	44 772	46 159
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 230	16 885	5 569	19 596	19 262
Суммарное отклонение, руб./кв. м	65 542				
Веса, %	23,3865	18,5595	22,8758	17,5254	17,6528

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	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 6					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 214	38 824	42 621	48 146	42 305
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 075	5 819	19 107	21 094	6 010
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 105				
Веса, %	22,0074	22,5387	16,9182	16,0777	22,4579
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 7					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 668	40 168	49 534	44 682	46 069
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 345	16 975	5 683	19 686	19 352
Суммарное отклонение, руб./кв. м	66 041				
Веса, %	23,3552	18,5741	22,8487	17,5478	17,6742
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 17					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	47 172	39 783	43 377	48 903	43 264
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 117	4 860	18 351	20 337	5 051
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 716				
Веса, %	22,2051	22,7794	16,6153	15,7079	22,6922
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 18					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 085	40 496	49 950	45 010	46 397
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 928	16 647	5 267	19 358	19 024
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 224				
Веса, %	23,4710	18,5199	22,9498	17,4647	17,5947
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 19					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 803	40 274	49 669	44 787	46 175
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 210	16 869	5 548	19 581	19 246
Суммарное отклонение, руб./кв. м	65 454				
Веса, %	23,3920	18,5569	22,8810	17,5211	17,6490
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 20					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 238	38 848	42 639	48 166	42 329
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 051	5 795	19 089	21 074	5 986
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 995				
Веса, %	22,0120	22,5443	16,9108	16,0696	22,4633
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 34					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 238	38 848	42 639	48 166	42 329
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 051	5 795	19 089	21 074	5 986
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 995				
Веса, %	22,0120	22,5443	16,9108	16,0696	22,4633
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 44					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	47 336	39 946	43 507	49 032	43 427
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 953	4 697	18 221	20 208	4 888
Суммарное отклонение, руб./кв. м	53 967				
Веса, %	22,2423	22,8241	16,5592	15,6387	22,7357
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 47					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 815	40 284	49 681	44 797	46 184
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 198	16 859	5 536	19 571	19 237
Суммарное отклонение, руб./кв. м	65 401				
Веса, %	23,3953	18,5555	22,8838	17,5188	17,6465

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	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 48					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 295	38 906	42 684	48 211	42 387
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 994	5 737	19 044	21 029	5 928
Суммарное отклонение, руб./кв. м	58 732				
Веса, %	22,0229	22,5580	16,8937	16,0487	22,4767
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 61					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 811	40 281	49 677	44 794	46 181
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 202	16 862	5 540	19 574	19 240
Суммарное отклонение, руб./кв. м	65 418				
Веса, %	23,3942	18,5561	22,8828	17,5196	17,6473
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 62					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 234	38 844	42 636	48 162	42 325
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 055	5 799	19 092	21 078	5 990
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 014				
Веса, %	22,0113	22,5434	16,9121	16,0708	22,4625
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 73					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	47 132	39 742	43 346	48 871	43 223
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 157	4 901	18 382	20 369	5 092
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 901				
Веса, %	22,1963	22,7683	16,6295	15,7247	22,6813
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 74					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 032	40 454	49 897	44 968	46 356
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 981	16 689	5 320	19 400	19 065
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 455				
Веса, %	23,4559	18,5269	22,9365	17,4754	17,6053
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 75					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 697	40 190	49 563	44 704	46 091
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 316	16 953	5 654	19 664	19 330
Суммарное отклонение, руб./кв. м	65 917				
Веса, %	23,3631	18,5703	22,8556	17,5421	17,6688
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 76					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 165	38 775	42 582	48 107	42 256
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 124	5 868	19 146	21 133	6 059
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 330				
Веса, %	21,9981	22,5274	16,9324	16,0951	22,4469
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 86					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	47 303	39 913	43 481	49 007	43 394
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 986	4 730	18 247	20 233	4 921
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 117				
Веса, %	22,2347	22,8149	16,5706	15,6531	22,7267
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 87					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	47 144	39 754	43 355	48 881	43 235
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 145	4 889	18 373	20 359	5 080
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 846				
Веса, %	22,1990	22,7715	16,6252	15,7199	22,6844

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	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 88					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	38 060	40 477	49 926	44 991	46 378
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 953	16 666	5 291	19 377	19 043
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 330				
Веса, %	23,4638	18,5232	22,9438	17,4697	17,5995
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 89					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 717	40 206	49 583	44 720	46 108
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 296	16 937	5 634	19 648	19 313
Суммарное отклонение, руб./кв. м	65 828				
Веса, %	23,3685	18,5677	22,8603	17,5381	17,6654
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 104					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 075	38 685	42 511	48 037	42 166
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 214	5 958	19 217	21 203	6 149
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 741				
Веса, %	21,9811	22,5067	16,9582	16,1271	22,4268
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 105					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 485	40 022	49 350	44 536	45 923
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 528	17 121	5 867	19 832	19 498
Суммарное отклонение, руб./кв. м	66 846				
Веса, %	23,3066	18,5968	22,8058	17,5830	17,7079
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 114					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	47 238	39 848	43 429	48 955	43 329
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 051	4 795	18 299	20 285	4 986
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 416				
Веса, %	22,2200	22,7971	16,5930	15,6806	22,7093
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 115					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	47 079	39 689	43 304	48 829	43 170
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 210	4 954	18 424	20 411	5 145
Суммарное отклонение, руб./кв. м	55 144				
Веса, %	22,1846	22,7541	16,6473	15,7465	22,6675
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 116					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 913	40 361	49 779	44 874	46 262
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 100	16 782	5 438	19 494	19 159
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 973				
Веса, %	23,4224	18,5427	22,9076	17,4992	17,6281
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 117					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 591	40 106	49 456	44 620	46 007
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 422	17 037	5 761	19 748	19 414
Суммарное отклонение, руб./кв. м	66 382				
Веса, %	23,3346	18,5837	22,8304	17,5627	17,6885
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 119					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 464	40 006	49 330	44 520	45 908
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 549	17 137	5 887	19 848	19 513
Суммарное отклонение, руб./кв. м	66 934				
Веса, %	23,3009	18,5993	22,8012	17,5867	17,7119

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	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 121					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	50 000	51 560	51 818	50 625	50 909
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	44 572	46 005	46 236	45 212	45 424
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 428	5 555	5 582	5 413	5 485
Суммарное отклонение, руб./кв. м	27 463				
Веса, %	20,0588	19,9432	19,9186	20,0725	20,0069
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	45 500				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 126					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	47 568	40 179	43 690	49 216	43 660
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	5 721	4 464	18 038	20 024	4 655
Суммарное отклонение, руб./кв. м	52 902				
Веса, %	22,2964	22,8904	16,4757	15,5372	22,8002
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	45 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 128					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	47 270	39 881	43 455	48 981	43 362
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 019	4 762	18 273	20 259	4 953
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 266				
Веса, %	22,2271	22,8062	16,5817	15,6668	22,7182
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 130					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 930	40 374	49 795	44 888	46 275
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 083	16 769	5 422	19 480	19 146
Суммарное отклонение, руб./кв. м	64 900				
Веса, %	23,4272	18,5404	22,9114	17,4961	17,6248
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 131					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 607	40 119	49 473	44 633	46 020
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 406	17 024	5 744	19 735	19 401
Суммарное отклонение, руб./кв. м	66 310				
Веса, %	23,3389	18,5817	22,8344	17,5596	17,6855
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 132					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 099	38 710	42 530	48 056	42 191
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 190	5 933	19 198	21 184	6 124
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 629				
Веса, %	21,9855	22,5125	16,9511	16,1184	22,4325
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 133					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 485	40 022	49 350	44 536	45 923
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 528	17 121	5 867	19 832	19 498
Суммарное отклонение, руб./кв. м	66 846				
Веса, %	23,3066	18,5968	22,8058	17,5830	17,7079
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 145					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 595	40 110	49 461	44 623	46 010
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 418	17 033	5 756	19 745	19 411
Суммарное отклонение, руб./кв. м	66 363				
Веса, %	23,3357	18,5834	22,8316	17,5617	17,6876
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 156					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	47 270	39 881	43 455	48 981	43 362
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 019	4 762	18 273	20 259	4 953
Суммарное отклонение, руб./кв. м	54 266				
Веса, %	22,2271	22,8062	16,5817	15,6668	22,7182

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	44 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 159					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	37 595	40 110	49 461	44 623	46 010
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	4 418	17 033	5 756	19 745	19 411
Суммарное отклонение, руб./кв. м	66 363				
Веса, %	23,3357	18,5834	22,8316	17,5617	17,6876
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 160					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	53 289	44 643	61 728	69 240	48 315
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	46 095	38 706	42 526	48 053	42 187
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	7 194	5 937	19 202	21 187	6 128
Суммарное отклонение, руб./кв. м	59 648				
Веса, %	21,9848	22,5117	16,9520	16,1200	22,4316
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	43 000				
Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 173					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	42 013	57 143	55 217	64 368	65 421
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	35 325	37 676	46 483	41 884	43 227
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 688	19 467	8 734	22 484	22 194
Суммарное отклонение, руб./кв. м	79 567				
Веса, %	22,8986	18,8835	22,2558	17,9355	18,0266
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	41 000				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объектов оценки

Стоимость оцениваемых объектов, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{под.},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта оценки (без учета площади балконов и лоджий), кв. м;

$C_{под.}$ – удельная стоимость объекта оценки, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета стоимости объектов оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода

№ п/п	№ квартиры	Кадастровый (условный) номер	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без балкона (лоджии), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	2	86:11:0101014:376	2	2	81,20	84,30	44 000	3 572 800
2	3	86:11:0101014:378	2	2	85,70	89,30	44 000	3 770 800
3	4	86:11:0101014:383	2	3	100,10	103,70	44 000	4 404 400
4	5	86:11:0101014:387	2	3	106,00	118,80	44 000	4 664 000
5	6	86:11:0101014:395	2	2	109,00	125,70	43 000	4 687 000
6	7	86:11:0101014:397	2	3	108,80	118,50	44 000	4 787 200
7	17	86:11:0101014:404	3	2	85,50	89,10	44 000	3 762 000
8	18	86:11:0101014:406	3	3	98,60	102,20	44 000	4 338 400
9	19	86:11:0101014:408	3	3	105,50	118,30	44 000	4 642 000
10	20	86:11:0101014:405	3	2	108,40	125,10	43 000	4 661 200
11	34	86:11:0101014:388	4	2	108,40	125,10	43 000	4 661 200
12	44	86:11:0101014:436	5	2	81,50	84,60	44 000	3 586 000
13	47	86:11:0101014:451	5	3	105,20	113,20	44 000	4 628 800
14	48	86:11:0101014:371	5	2	107,00	123,70	43 000	4 601 000
15	61	86:11:0101014:417	6	3	105,30	118,10	44 000	4 633 200
16	62	86:11:0101014:419	6	2	108,50	125,20	43 000	4 665 500
17	73	86:11:0101014:423	7	2	86,50	91,10	44 000	3 806 000
18	74	86:11:0101014:424	7	3	99,90	103,50	44 000	4 395 600
19	75	86:11:0101014:372	7	3	108,10	120,90	44 000	4 756 400

№ п/п	№ квартиры	Кадастровый (условный) номер	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без балкона (лоджии), кв. м	Общая площадь с балконом (лоджией), кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
20	76	86:11:0101014:421	7	2	110,20	126,90	43 000	4 738 600
21	86	86:11:0101014:432	8	2	82,30	85,40	44 000	3 621 200
22	87	86:11:0101014:437	8	2	86,20	89,80	44 000	3 792 800
23	88	86:11:0101014:476	8	3	99,20	102,80	44 000	4 364 800
24	89	86:11:0101014:482	8	3	107,60	120,40	44 000	4 734 400
25	104	86:11:0101014:491	9	2	112,40	129,10	43 000	4 833 200
26	105	86:11:0101014:438	9	3	113,30	118,90	43 000	4 871 900
27	114	86:11:0101014:471	10	2	83,90	87,00	44 000	3 691 600
28	115	86:11:0101014:475	10	2	87,80	91,40	44 000	3 863 200
29	116	86:11:0101014:462	10	3	102,80	106,40	44 000	4 523 200
30	117	86:11:0101014:459	10	3	110,70	123,50	43 000	4 760 100
31	119	86:11:0101014:470	10	3	113,80	119,40	43 000	4 893 400
32	121	86:11:0101014:479	10	1	55,30	57,50	45 500	2 516 150
33	126	86:11:0101014:477	10	2	75,80	82,50	45 000	3 411 000
34	128	86:11:0101014:468	11	2	83,10	86,20	44 000	3 656 400
35	130	86:11:0101014:526	11	3	102,40	106,00	44 000	4 505 600
36	131	86:11:0101014:527	11	3	110,30	123,10	44 000	4 853 200
37	132	86:11:0101014:519	11	2	111,80	128,50	43 000	4 807 400
38	133	86:11:0101014:518	11	3	113,30	118,90	43 000	4 871 900
39	145	86:11:0101014:539	12	3	110,60	123,40	43 000	4 755 800
40	156	86:11:0101014:529	13	2	83,10	86,20	44 000	3 656 400
41	159	86:11:0101014:521	13	3	110,60	123,40	43 000	4 755 800
42	160	86:11:0101014:515	13	2	111,90	128,60	43 000	4 811 700
43	173	86:11:0101014:528	14	3	111,10	123,90	41 000	4 555 100
Итого:								186 868 350

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 объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости квартир, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, д. 25, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

186 868 350 руб.,

в том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	2	2	2	81,20	3 572 800
2	3	2	2	85,70	3 770 800
3	4	2	3	100,10	4 404 400
4	5	2	3	106,00	4 664 000
5	6	2	2	109,00	4 687 000

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
6	7	2	3	108,80	4 787 200
7	17	3	2	85,50	3 762 000
8	18	3	3	98,60	4 338 400
9	19	3	3	105,50	4 642 000
10	20	3	2	108,40	4 661 200
11	34	4	2	108,40	4 661 200
12	44	5	2	81,50	3 586 000
13	47	5	3	105,20	4 628 800
14	48	5	2	107,00	4 601 000
15	61	6	3	105,30	4 633 200
16	62	6	2	108,50	4 665 500
17	73	7	2	86,50	3 806 000
18	74	7	3	99,90	4 395 600
19	75	7	3	108,10	4 756 400
20	76	7	2	110,20	4 738 600
21	86	8	2	82,30	3 621 200
22	87	8	2	86,20	3 792 800
23	88	8	3	99,20	4 364 800
24	89	8	3	107,60	4 734 400
25	104	9	2	112,40	4 833 200
26	105	9	3	113,30	4 871 900
27	114	10	2	83,90	3 691 600
28	115	10	2	87,80	3 863 200
29	116	10	3	102,80	4 523 200
30	117	10	3	110,70	4 760 100
31	119	10	3	113,80	4 893 400
32	121	10	1	55,30	2 516 150
33	126	10	2	75,80	3 411 000
34	128	11	2	83,10	3 656 400
35	130	11	3	102,40	4 505 600
36	131	11	3	110,30	4 853 200
37	132	11	2	111,80	4 807 400
38	133	11	3	113,30	4 871 900
39	145	12	3	110,60	4 755 800
40	156	13	2	83,10	3 656 400
41	159	13	3	110,60	4 755 800
42	160	13	2	111,90	4 811 700
43	173	14	3	111,10	4 555 100

Примечание: стоимость объектов оценки указана 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).

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

186 868 350

(Сто восемьдесят шесть миллионов восемьсот шестьдесят восемь тысяч триста пятьдесят) рублей,

в том числе:

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	2	2	2	81,20	3 572 800
2	3	2	2	85,70	3 770 800
3	4	2	3	100,10	4 404 400
4	5	2	3	106,00	4 664 000
5	6	2	2	109,00	4 687 000
6	7	2	3	108,80	4 787 200
7	17	3	2	85,50	3 762 000
8	18	3	3	98,60	4 338 400
9	19	3	3	105,50	4 642 000
10	20	3	2	108,40	4 661 200
11	34	4	2	108,40	4 661 200
12	44	5	2	81,50	3 586 000
13	47	5	3	105,20	4 628 800
14	48	5	2	107,00	4 601 000
15	61	6	3	105,30	4 633 200
16	62	6	2	108,50	4 665 500
17	73	7	2	86,50	3 806 000
18	74	7	3	99,90	4 395 600
19	75	7	3	108,10	4 756 400
20	76	7	2	110,20	4 738 600
21	86	8	2	82,30	3 621 200
22	87	8	2	86,20	3 792 800
23	88	8	3	99,20	4 364 800
24	89	8	3	107,60	4 734 400
25	104	9	2	112,40	4 833 200
26	105	9	3	113,30	4 871 900
27	114	10	2	83,90	3 691 600
28	115	10	2	87,80	3 863 200
29	116	10	3	102,80	4 523 200
30	117	10	3	110,70	4 760 100
31	119	10	3	113,80	4 893 400
32	121	10	1	55,30	2 516 150
33	126	10	2	75,80	3 411 000
34	128	11	2	83,10	3 656 400
35	130	11	3	102,40	4 505 600
36	131	11	3	110,30	4 853 200
37	132	11	2	111,80	4 807 400
38	133	11	3	113,30	4 871 900
39	145	12	3	110,60	4 755 800
40	156	13	2	83,10	3 656 400

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь без учета лоджии (балкона), кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
41	159	13	3	110,60	4 755 800
42	160	13	2	111,90	4 811 700
43	173	14	3	111,10	4 555 100

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

Оценщик

В. И. Илюхин

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

2. Справочная литература

1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг», при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения (в том числе и для условий кризиса)
3. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.), Нижний Новгород, 2016 год.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
5. Сборник рыночных корректировок СРК-2017 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, <http://www.ocenchik.ru>, <http://www.inbico.ru>, www.rusvs.ru, <https://www.avito.ru> и др.

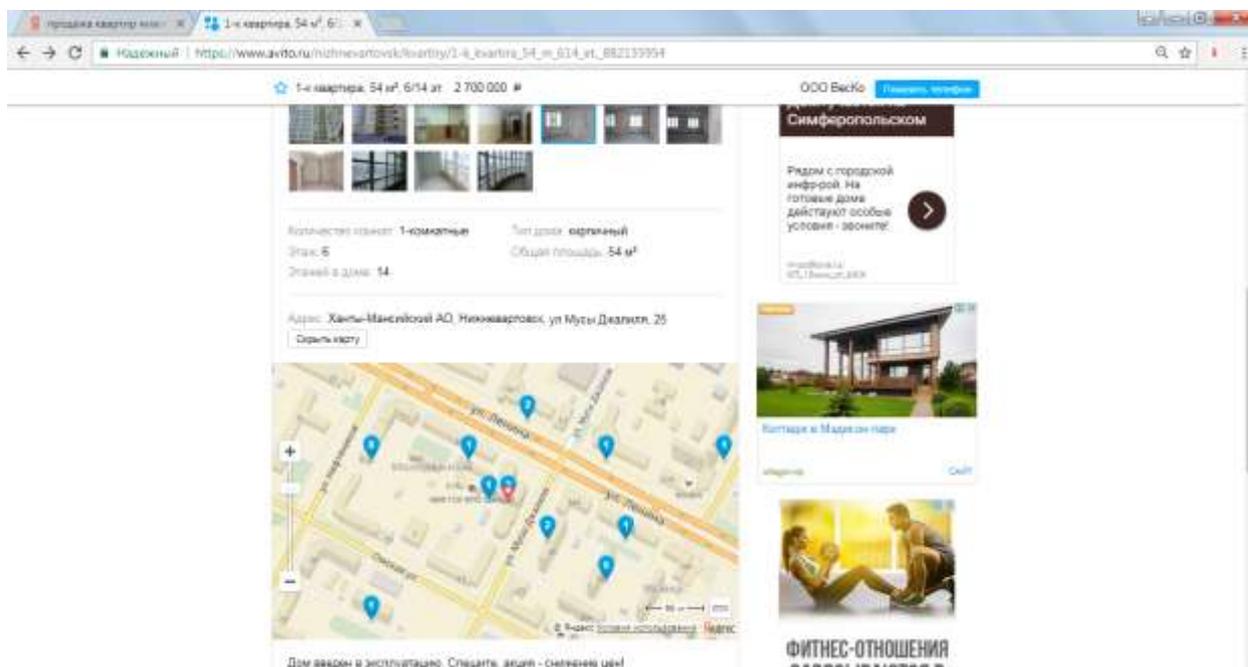
3. Методическая литература

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.

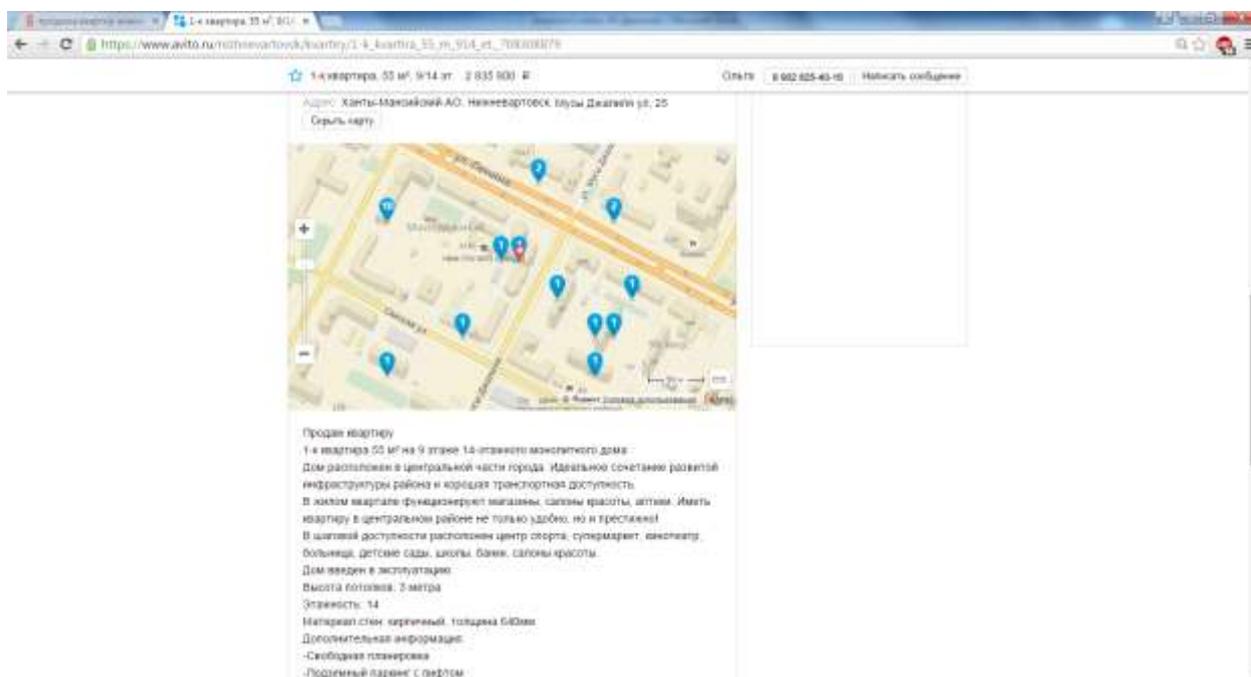
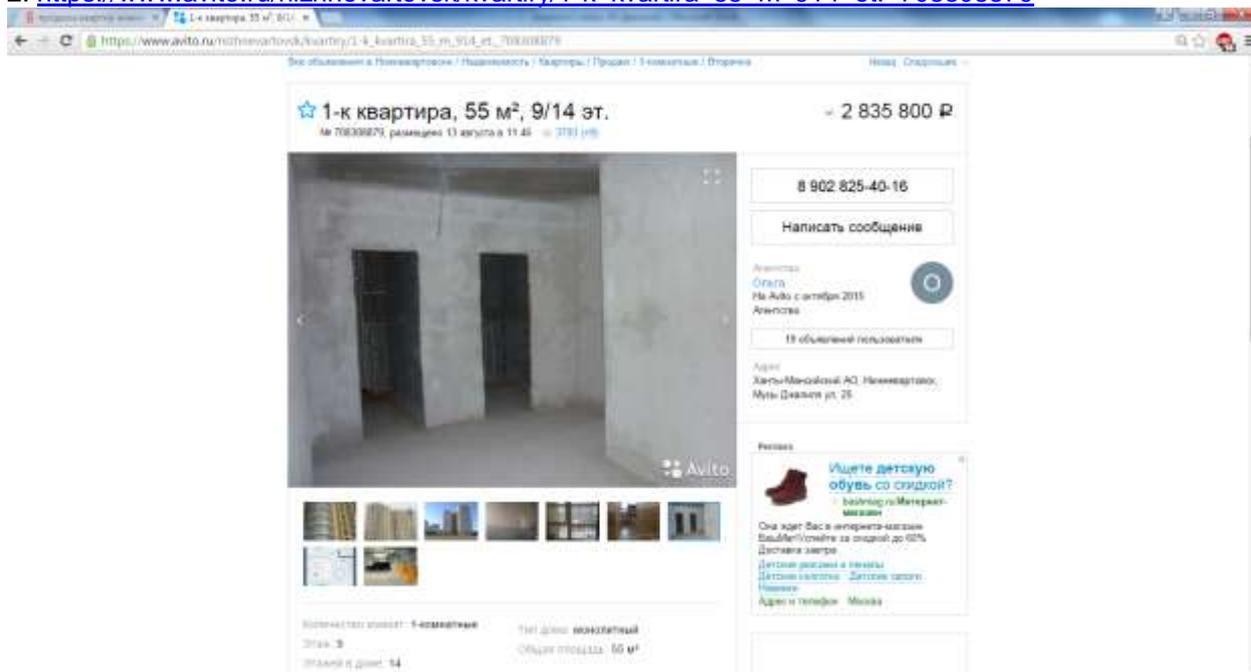
ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

Однокомнатные квартиры

1. https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kvartiry/1-k_kvartira_54_m_614_et_882135954



2. https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kvartiry/1-k_kvartira_55_m_914_et_70830879



3. <http://www.mirkvartir.ru/186815658/>

МИРКВАРТИР Продажа Аренда Новостройки Журнал Войти

Идентифицируйтесь
Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск Квартира

Цена до 2 000 000 ₽ Комнат 1 2 3 4 5+ студии

Продажа однокомнатной квартиры в новостройке.
Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск.
ул. Мусы Джалиля, 25

2 850 000 ₽
51 818 ₽/м²
Средняя цена за м² в этом районе

Снять Фото На карте +7 (984) 977-16-36

Комнаты: 1-комнатная
Площадь: 55 м²
кухня 12 м², ванная 3.5 м²
Планировка: санузел раздельный
Этаж: 4 из 14

Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, 25

Инфраструктура: Банк

Бытовая техника: холодильник

Связь: проводной телефон, интернет

Модерный дом комфорт класса в центре города. Предусмотрены подземный паркинг, лифты, охрана, видеонаблюдение, система видеонаблюдения, разводка электросетей по всей квартире, установлены грабли учета тепла, электротехника и воды. Индивидуальная без привязки к банку #1817658

4. <http://nizhnevartovsk.yarmarka.biz/nedvizhimost/kvartiry-i-komnaty/1-komkv-56kv-m-musy-dzhaliya-25-4506799.html>

Главная Недвижимость Продажа квартир и комнат

1-комн.кв. 56кв.м, Мусы Джалиля 25

Единственный новый кирпичный дом высотой 14 этажей в этом районе Нижневартовска. Особенности: Двухкамерные стеклопакеты с тройным остеклением. Двухкомнатная система вода. Дом – кирпич. Толщина стен 640 мм. Такую конструкцию не страшно время и погода. А отеплительные свойства кирпича обеспечивают дополнительную безопасность. Гарантированно высокий уровень шумо- и теплоизоляции. Квартиры Адмирала отличаются просторными лоджиями, высоким потолком до 3 метров. Большие окна и панорамные балконы наполняют комнаты естественным светом. Улучшенная структура стен. С верхней лоджией «Адмирала» открывается великолепная панорама на весь Нижневартовск. Каждый день вы будете любоваться на просторы столицы Салехарда и реки Обь. В наличии 1-комнатные от 2855000, 2-комнатные от 4050000, 3-комнатные от 5145000. Загляните на бесплатную экскурсию. В программе: индивидуальный мониторинг, подбор квартиры, индивидуальные условия и консультации по застройке.

Город: 1. Нижневартовск
Адрес (район): Мусы Джалиля 25
Кол-во комнат: 1-комн.кв.
Тип сделки: Продажа
Тип: Вторичная жилье
Тип дома: кирпичный
Условия сделки: без комиссии
Этаж: 1
Этажность: 04
Площадь: 56
Цена за кв. м: 50 625 ₽
Цена: 2 835 000 ₽

Посмотреть на карте

Этот адрес объявлен? Авторизуйтесь для управления

Хотите получить оценку быстрее? Воспользуйтесь услугой

~ 65 мест в рубле! Продажа квартир, студий, однокомнатных квартир в Нижневартовске. Для увеличения количества просмотров, предлагаем следующие услуги!

Попытка
Принять
Попытка
Включить галерею

Попытка: Microsoft Office

5. http://khanty-mansiysk.3komnatka.ru/index.php?url=view_bulletin&ref=54&id=46268

Купить 1 комнатную вторичную квартиру на улице Мусы Джалиля дом 25 в Нижневартовске без посредников

Подписаться: / Нижневартовск / ул. Мусы Джалиля

Продажа 1-комнатной квартиры.

АДРЕС	ПЛОЩ	ПЛОЩ КОМ	КОМ	ЭТАЖ	ЭЛ	СОСТОЯНИЕ	ЦЕНА, Т.Р.
Нижневартовск, Мусы Джалиля Д. 25	37,00	21,0	-	-	Нормаль	900	

Кол-во комнат: 1 комнатная | Мусы Джалиля

Продажа 1-комнатной квартиры.

АДРЕС	ПЛОЩ	ПЛОЩ КОМ	КОМ	ЭТАЖ	ЭЛ	СОСТОЯНИЕ	ЦЕНА, Т.Р.
Нижневартовск, Мусы Джалиля Д. 25	37,00	21,0	-	-	Нормаль	900	

Кол-во комнат: 1 комнатная | Мусы Джалиля

Материал постройки: Бетр

Оплатить:

+7 (822) 466-66-18
Денис Пискалов

Проверьте телефон в черном списке: в 9226555518

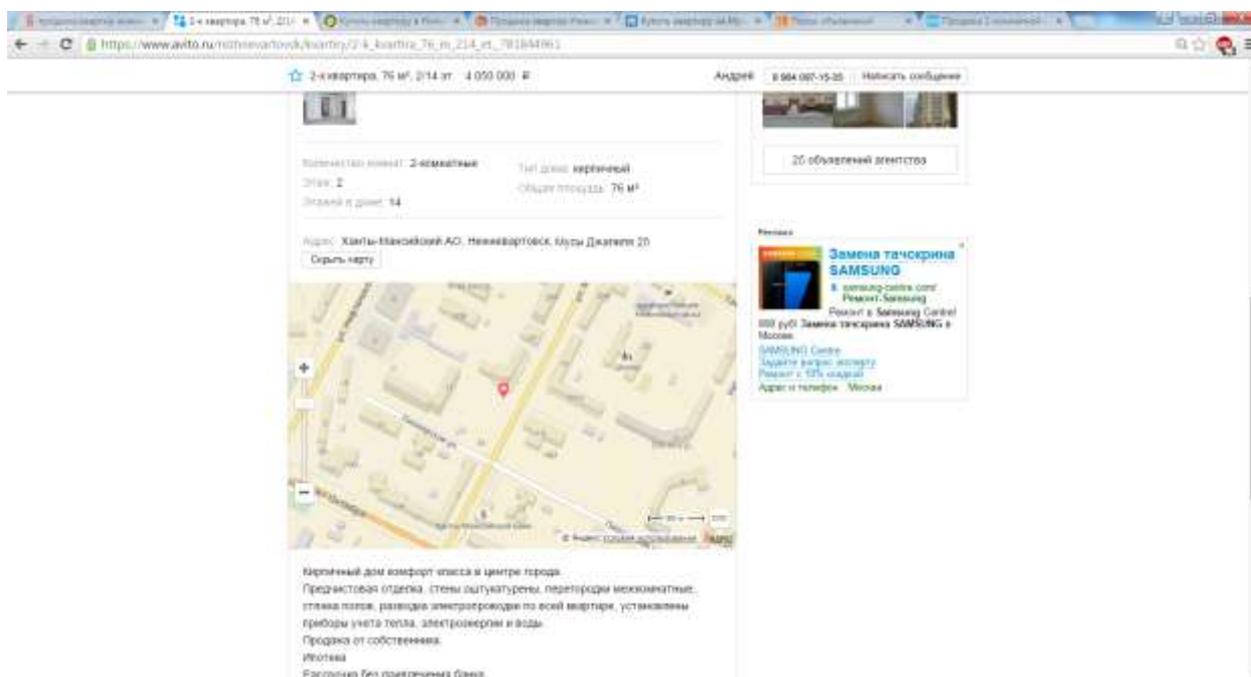
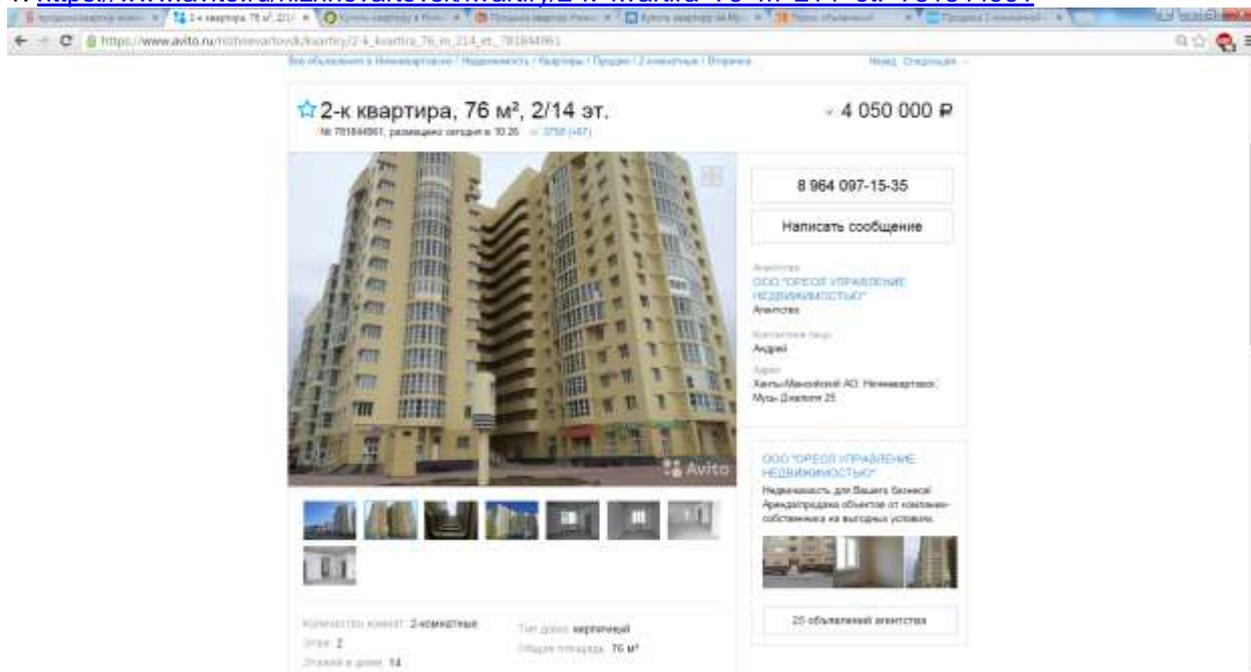
Позвоните, мы не разговариваем со злоудачной фразой.
"Здравствуйте. Я по объявлению о продаже квартиры на сайте Экспонат.ру"

Дополнительная информация

Предлагаем Вам купить квартиру в новом ЖК Адмирал. Квартиры с индивидуальной планировкой. Есть варианты с двумя сан. узлами, двумя балконами, с пардеромой. Все планировки очень интересные и удобные. Много полезной площади. Разная этажность. В наличии 1, 2, 3 комнатные квартиры. Наконец-то можете решить свой квартирный вопрос. Центр города, развитая инфраструктура, удобная транспортная развязка. ЦЕНЫ от застройщика. **СПЕШИТЕ**, предложение ограничено. Уважительный клиент, с этой квартирой от нашей компании АИ «ЮГРА» Вы получите: 1. Профессиональное юридическое сопровождение сделки; 2. Страховка на имущество в будущей квартире в размере 150 000 – в подарок; 3. Подготовка полного пакета документов с обеих сторон – Экономьте свое время! Ваша сделка – покупка застрахована в ОАО «Альфа-Страхование» на 5 000 000 – гарантия – нашего качества! 4. Профессиональную помощь в оформлении ипотеки со сниженной ставкой от Банков-партнеров, одобрение 95% заявок, без порывчатого взноса.

Двухкомнатные квартиры

1. https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kvartiry/2-k_kvartira_76_m_214_et_781844961



2. <https://hanty-mansiyskiy-okrug.afy.ru/nizhnevartovsk/kupit-kvartiru/321570664>

Продажа квартиры, Нижневартовск, Ул. Мусы Джалиля

3 750 000 Р (наличный)

61 000 м² или 54 000 м²

Агент
 Юлия Сидорова
 +7 (35) 229-49-71
 Показать карту
 Показать отзывы

Агентство **AFY** (Российская Федерация)
 Сайт: <http://www.afy.ru>

Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовск, ул. Дружбы Народов, мкр. 15, 3, 6

2-й мкр. 100 мкр. 7-8 мкр. 9А мкр. 10А мкр. 11 мкр. 12 мкр. 13 мкр. 14 мкр. 15 мкр. 16 мкр. 17 мкр. 18 мкр. 19 мкр. 20 мкр. 21 мкр. 22 мкр. 23 мкр. 24 мкр. 25 мкр. 26 мкр. 27 мкр. 28 мкр. 29 мкр. 30 мкр. 31 мкр. 32 мкр. 33 мкр. 34 мкр. 35 мкр. 36 мкр. 37 мкр. 38 мкр. 39 мкр. 40 мкр. 41 мкр. 42 мкр. 43 мкр. 44 мкр. 45 мкр. 46 мкр. 47 мкр. 48 мкр. 49 мкр. 50 мкр. 51 мкр. 52 мкр. 53 мкр. 54 мкр. 55 мкр. 56 мкр. 57 мкр. 58 мкр. 59 мкр. 60 мкр. 61 мкр. 62 мкр. 63 мкр. 64 мкр. 65 мкр. 66 мкр. 67 мкр. 68 мкр. 69 мкр. 70 мкр. 71 мкр. 72 мкр. 73 мкр. 74 мкр. 75 мкр. 76 мкр. 77 мкр. 78 мкр. 79 мкр. 80 мкр. 81 мкр. 82 мкр. 83 мкр. 84 мкр. 85 мкр. 86 мкр. 87 мкр. 88 мкр. 89 мкр. 90 мкр. 91 мкр. 92 мкр. 93 мкр. 94 мкр. 95 мкр. 96 мкр. 97 мкр. 98 мкр. 99 мкр. 100 мкр.

Расположение
 Местоположение: [Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, 7](#)

Информация о квартире и доме

Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовск, ул. Дружбы Народов, мкр. 15, 3, 6

2-й мкр. 100 мкр. 7-8 мкр. 9А мкр. 10А мкр. 11 мкр. 12 мкр. 13 мкр. 14 мкр. 15 мкр. 16 мкр. 17 мкр. 18 мкр. 19 мкр. 20 мкр. 21 мкр. 22 мкр. 23 мкр. 24 мкр. 25 мкр. 26 мкр. 27 мкр. 28 мкр. 29 мкр. 30 мкр. 31 мкр. 32 мкр. 33 мкр. 34 мкр. 35 мкр. 36 мкр. 37 мкр. 38 мкр. 39 мкр. 40 мкр. 41 мкр. 42 мкр. 43 мкр. 44 мкр. 45 мкр. 46 мкр. 47 мкр. 48 мкр. 49 мкр. 50 мкр. 51 мкр. 52 мкр. 53 мкр. 54 мкр. 55 мкр. 56 мкр. 57 мкр. 58 мкр. 59 мкр. 60 мкр. 61 мкр. 62 мкр. 63 мкр. 64 мкр. 65 мкр. 66 мкр. 67 мкр. 68 мкр. 69 мкр. 70 мкр. 71 мкр. 72 мкр. 73 мкр. 74 мкр. 75 мкр. 76 мкр. 77 мкр. 78 мкр. 79 мкр. 80 мкр. 81 мкр. 82 мкр. 83 мкр. 84 мкр. 85 мкр. 86 мкр. 87 мкр. 88 мкр. 89 мкр. 90 мкр. 91 мкр. 92 мкр. 93 мкр. 94 мкр. 95 мкр. 96 мкр. 97 мкр. 98 мкр. 99 мкр. 100 мкр.

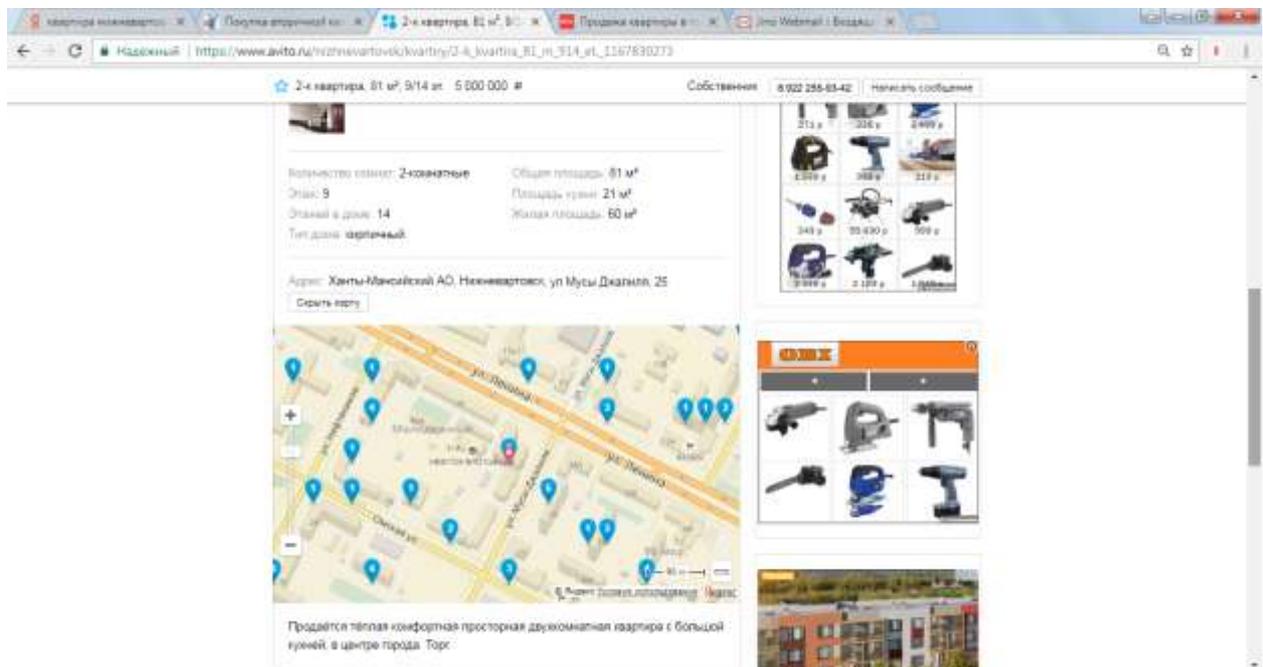
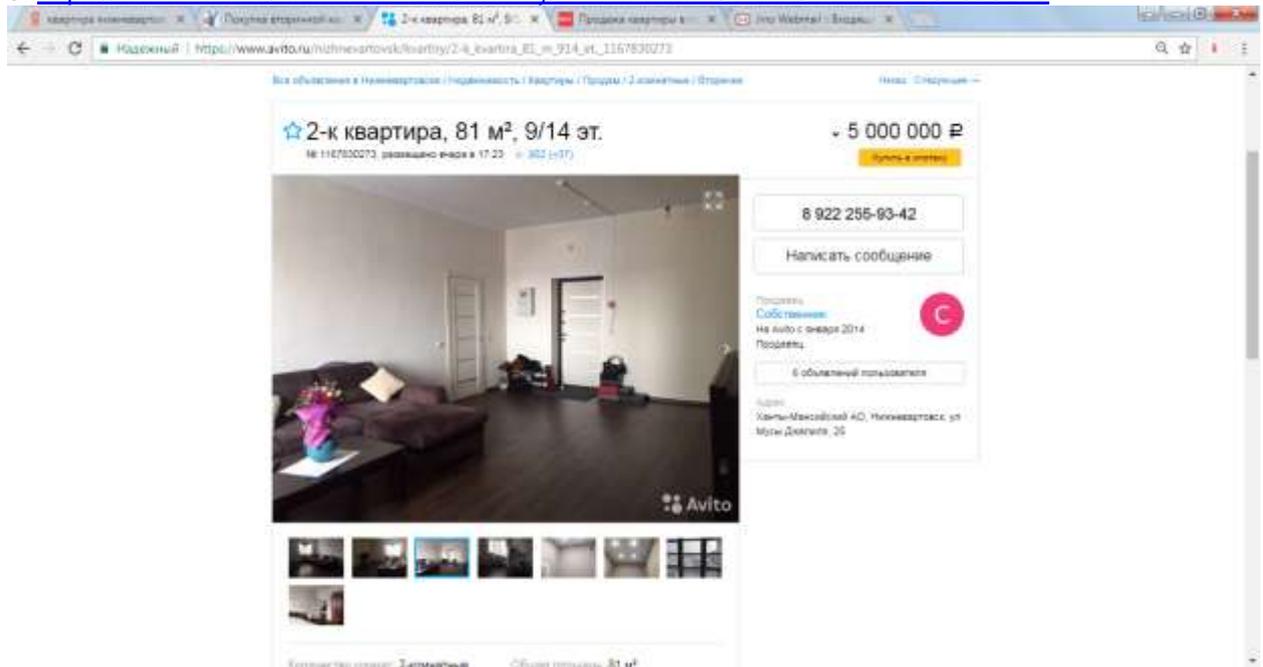
Информация о квартире и доме

Тип жилья: вторичное жилье	Этаж: 10
Количество комнат: 2	Этажность: 16
Общая площадь, м²: 84.0	Наличие балкона: есть
Жилая площадь, м²: 43.0	Мебель: отсутствует
Площадь кухни, м²: 15.0	Тип дома: монолит
Площадь лоджии, м²: 4.5	

Стоимость и условия
 3 750 000 Р | - 44 600 Р/м²

Калькулятор ипотеки
 Калькулятор налога
 Калькулятор комиссии

3. https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kvartiry/2-k_kvartira_81_m_914_et_1167830273



4. https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kvartiry/2-k_kvartira_88.1_m_1213_et_718700179

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "2-к квартира, 88.1 м², 12/13 эт." (2-room apartment, 88.1 m², 12/13 floor). The price is listed as 6 100 000 ₽. A contact number 8 922 761-09-35 is provided, along with a "Написать сообщение" (Write message) button. The listing includes a large photo of a hallway with a wooden door and a stone wall, and a row of smaller thumbnail images. The agent is identified as "ЮТА АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ". The address is "Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Мусы Дьякова ул, 20 'А'". The listing also mentions "975 объявлений агентства".

This screenshot shows the detailed view of the same real estate listing. It includes a map of the location in the city of Nizhnevartovsk. The map shows the apartment's location on Musy Dyakova Street, near the intersection with other streets. To the right of the map, there are advertisements for "ЖК «Лобочовский Дома Среды»" (residential complex) and "ЖК «Мытищи Live»" (residential complex). The main text of the listing describes the apartment as a "2-к квартира, 88.1 м², 12/13 эт." for 6 100 000 ₽. It provides details: "Этаж: 12", "Этажей в доме: 13", "Тип дома: панельный", "Площадь кухни: 15 м²", and "Жилая площадь: 45 м²". The address is "Ханты-Мансийский АО, Нижневартовск, Мусы Дьякова ул, 20 'А'". A "Скрыть карту" (Hide map) button is visible. The description at the bottom states: "Предлагем Вам новую анимацию великолепную квартиру для комфортной жизни на 12 этаже дома проекта ДСК улучшенной планировки в 9 'А' квартале. В квартире две комнаты 25 и 18 квадратных метров, кухня 15 квадратных метров, очень большая лоджия обшита панелями, пол с подогревом, потолок с подсветкой, стеклопакет. В комнате 26 кв. м и на кухне пол ламинат, потолок натяжной, есть в наличии ламинат на оставшуюся площадь. Ванная с гидромассажем."

5. <http://www.mirkvartir.ru/187444860/>

Продажа двухкомнатной квартиры.
Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск,
ул. Мусы Джалиля

4 300 000 Р
40 316 Р/кв.
Средняя цена за метр
Последнее изменение

Двухкомнатные квартиры 4,54 млн
Квартиры от А101. Метро в пешей доступности. Самый низкий цена за м2
[A101.ru/Мониторинг-квартиры](#)
Прямые объявления по недвижимости
Ирина Давыдова

Комнаты: 2-комнатная
Площадь: 99 м²
Планировка: санузел раздельный
Этаж: 4 из 12
Адрес: [Улица Мансийский автономный округ, Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля](#)
Инфраструктура: школа
Состояние: небытованная
Бытовая техника: телевизор
Связь: городской телефон, интернет

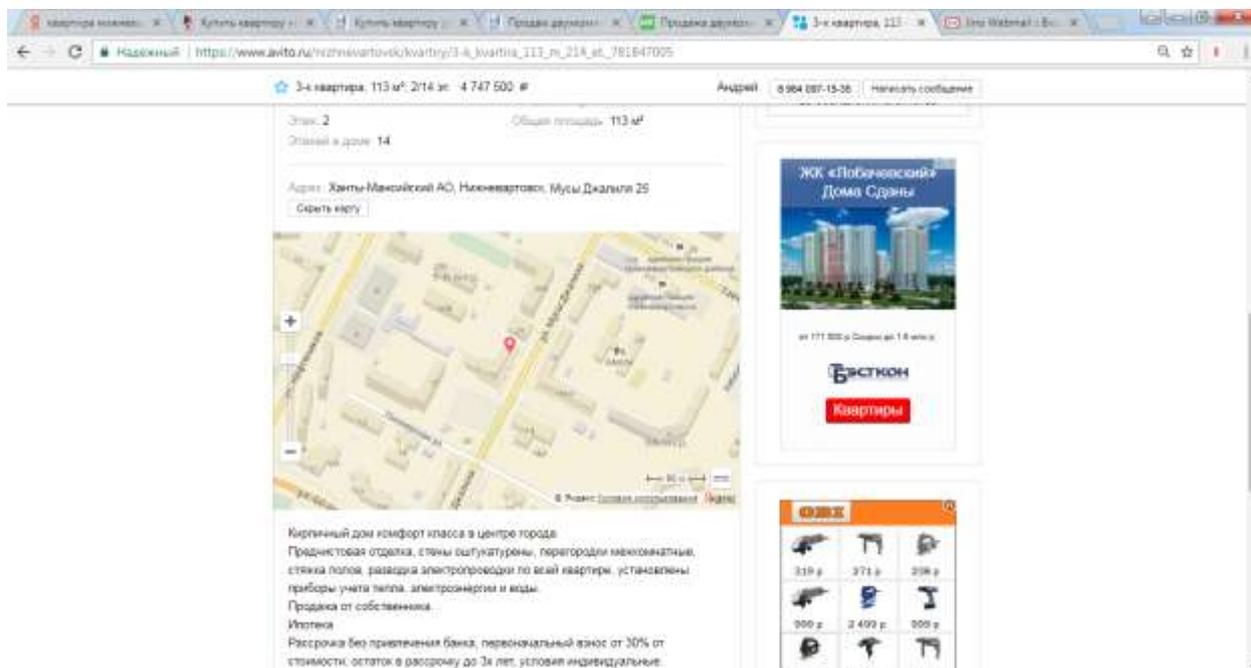
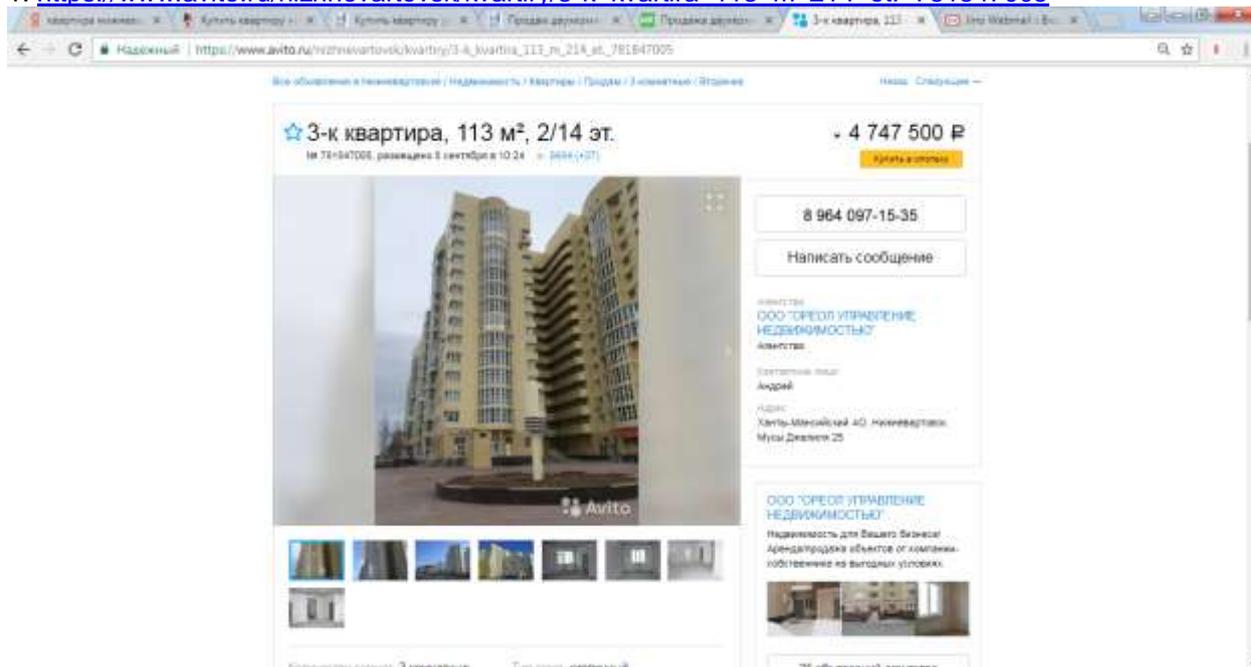
Оформить в ипотеку

Продается шикарная 2-х комнатная квартира, ремонт от застройщика, что предоставляет вам возможность создать интерьер своей мечты, планировка и планировка квартиры позволит реализовать ваши фантазии. Вся зона выходит на южную сторону, за счет чего в квартире всегда светло, тепло и уютно. Большая лоджия с панорамными окнами. Очень удобный для проживания 4-й этаж. Дом расположен в центральной части города. Большой двор с детской площадкой, всегда есть места для парковки, во дворе расположен д/сад, в

Получите продажу
Окна
Этаж - Нижневартовск
Показать больше

Трёхкомнатные квартиры

1. https://www.avito.ru/nizhnevartovsk/kvartiry/3-k_kvartira_113_m_214_et_781847005



2. <http://www.mirkvartir.ru/187012970/>

Продажа трехкомнатной квартиры, Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля

6 000 000 ₪
57 143 ₪/м²

Комнаты: 3-комнатная
Площадь: 105 м²
Планировка: санузел раздельный
Этаж: 9 из 12

Адрес: Жилой Мемориальный автономный округ, Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля

Состояние: небытована
Бытовая техника: телевизор
Связь: городской телефон, интернет

Ипотека на новостройку от 7,4% годовых

Продается 3-х комнатная уютная красивая квартира. Квартира очень просторная в хорошем косметическом состоянии, стены оформлены обоями, сложными потолки, отштукатурены, ровные крашенные, в отапливаемой с тонкими светильниками, потолочные стеклопакеты, алюминиевые радиаторы отопления, имеется два санузла и ванная, все выполнено кафельной плиткой, два поддона с панорамными трехслойными окнами. Дом

Подать заявку
Селена Михайловна
Этаж: Нижневартовск
Показать телефон

Найдите свое идеальное жилье

3. <http://www.mirkvartir.ru/173917289/>

Продажа трехкомнатной квартиры, Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, 25

6 350 000 ₪
55 217 ₪/м²

Комнаты: 3-комнатная
Площадь: 115 м²
кitchen 20 м², kitchen 60 м²
Этаж: 4 из 14

Адрес: Жилой Мемориальный автономный округ, Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля, 25

Ипотека на новостройку от 7,4% годовых

Продается отличная квартира со свободной планировкой на 4 этаже в 14-этажном монолитном доме ЖК Адмирал. Индивидуальный проект. Центральная часть Нижневартовска. Дом с консьержем. Квартира в первой очереди. Очень развитая инфраструктура. Зона

Подать заявку
Артём Бойко
Евгений
Виктория Александровна

4. <http://www.mirkvartir.ru/187254163/>

Продажа трехкомнатной квартиры:
Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск,
ул. Мусы Джалиля

5 600 000 ₽
05 116 ₽/м²
Скидки до 1.6 млн р.

«Лобачевский»
Дома Сданы

от 171 500 р. Скидки до 1.6 млн р.

БЭСТКОН
Квартиры

Оформить в ипотеку

Предлагаю Вам свою великолепно затронуто 3-х комнатную квартиру в новом доме, ремонт сделан современный, натяжные потолки, сантехника керамическая - новая поставка, сан узел оснащен полностью мебелью, второй санузел кладовой, окна пластиковые, утепленный пол во всей квартире, балкон застеклен. Квартира полностью меблирована: кухонный гарнитур, мягкая мебель, шкаф-купе. Дом расположен рядом с парком "Победа", Банком кафе "Аваркум", детсадом. Рядом набережная, вы сможете смело проводить досуг!

Помогите продать:
Ольга Сергеевна
Эксперт - Нижневартовск
Показать контакты

Комнаты:	3-комнатная
Площадь:	88 м²
Планировка:	санузел смежный
Этаж:	7 из 18
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ, Нижневартовск, ул. Мусы Джалиля
Инфраструктура:	банк
Состояние:	кухонный гарнитур, меблирована
Бытовая техника:	телевизор
Связь:	интернет

5. <http://nizhnevartovsk.kvmetr.ru/objects/11938623/>

Продан трехкомнатную квартиру 107 м², 7 000 000 Р, стоимость 65 421 руб.м., улица Мусы Джалиля 15, город Нижневартовск, автономный округ Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра

Цена продажи
 7 000 000 Р
 +122 514 \$
 +121 900 €
 +65421 руб.

Кварталы у метро Спартак
 Просторные квартиры по стартовым ценам. Великолепные виды на реку и парк. Превосходный экологич. климат в районе, удален от шоссе. Широкий выбор планировок. Вся инфраструктура. 5 мин. до м. Спартак.

Старт продаж 2 очереди в ЖК Тушино-2018!
 Просторные квартиры по стартовым ценам. Великолепные виды на реку и парк. Превосходный экологич. климат в районе, удален от шоссе. Широкий выбор планировок. Вся инфраструктура. 5 мин. до м. Спартак.

Цена продажи 7 000 000 Р
 +122 514 \$
 +121 900 €
 +65421 руб.

Тип сделки ипотечное

Агент по продаже ✓

Адрес автономный округ Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Нижневартовск, улица Мусы Джалиля, 15

Этаж 5

Общая площадь 121

Комнат в квартире 3

Общая площадь 107 м²

Жилая площадь 80 м²

Площадь кухни 13 м²

Ремонт евро-ремонт

Балкон/лоджия ✓

Описание
 Предлагается интересная, уютная квартира в уютной планировке в новом доме. Особенность проекта дома обеспечивает полную защиту квартиры от грабителей квартир, что является важным фактором. Отличный вариант для людей с ограниченными доходами, два санузла в детской комнате, душевая, ванная, кофеварка в кухне. Пол выполнен из керамогранита по всей жилой территории (коридоры, прихожая, кухня, детская комната, спальня, ванная и туалет). Прочный материал, бюджетный вариант. Бюджетный вариант не только в цене, но и в качестве. Это отличный вариант для людей с ограниченными доходами. Два санузла в детской комнате, ванная, туалет в детской комнате. Все в этой квартире уже предусмотрено и сделано за вами и ждем на площадке два лифта, парадные входы. Во дворе большие, новые детские площадки для детей. Очень удачная месторасположение дома, рядом от шоссе и есть магистральные улицы, но в тоже время это центр, в шаговой доступности городской парк, набережная, три детских сада, школа и множество магазинов. Подготовительный этап...

Обновлено 10 Сентября 2017

ID объекта 11938623

Кварталы у метро Автозаводская
 Просторные квартиры по стартовым ценам. Великолепные виды на реку и парк. Превосходный экологич. климат в районе, удален от шоссе. Широкий выбор планировок. Вся инфраструктура. 5 мин. до м. Спартак.

Кварталы у метро Автозаводская
 Новая очередь по ипотеке. Паром 2 очереди метро. От 187 000 руб. кв. м. Хотите, мы расскажем подробности! +7 (495) 191-26-63

КОМФОРТ
 КАЛЕНДАРЬ КОМФОРТ.РФ
 107-10-00
 107-10-00

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



0211

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выдается по государственному кадастру недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
Дата выдачи: 17 октября 2014 г. № 86-А/0101014-3/76			
Классификационный номер:	86.11.0101014.3/76		
Номер кадастрового квартала:	86.11.0101014		
Адрес объекта государственного кадастра недвижимости (гуглу-адрес и/или почтовый адрес)	---		
Описание объекта недвижимого имущества:			
1	Кадастровый номер здания (строения), в котором расположено помещение: 86.11.0101014.3/76		
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Земля № 2		
3	Общая площадь помещения: 11,2		
4	Местонахождение: Хагты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Музы Давалаш, д. 25, кв. 2		
5	Назначение: Жилые (жилая, нежилая) квартира		
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: (комната, квартира)		
7	Кадастровый номер квартала, в котором расположено помещение: ---		
8	Кадастровая стоимость (руб.): 2 915 20,56		
9	Границы кадастровый (условный) номера объекта недвижимого имущества: 2		
10	Способ отнесения. В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и получена фотосъемка площади, которая отличается от площади в составе 11,2 кв. м. Площадь помещения увеличена на основании: Приказа Минэкономразвития №533 от 30.09.2011 «Об утверждении правил и процедуры пользования зданиями, помещениями.		
11	Наименование органа кадастрового учета: Фискальное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Хагты-Мансийскому автономному округу - Югре		
Исполнитель: 1 квартал		А. Н. Мельников (подпись, печать)	



03.12

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
инвентаризация

(Нормы из государственного стандарта (ГОСТ))

Лист №	3	Из всего листов:	2
"20" октября 2014 г. № 86:20:11:01014:378			
Кадастровый номер:			

План расположен по адресу по улице Дзержинская №2.



Масштаб 1:	инженер Г. Илюрина	А. Н. Мельников
	(подпись)	(подпись)
	Служба государственной регистрации	М.П.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

инженерия

(выдается на государственном кадастре недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2
№ 20 ⁰ октября 2014 г., № ИС/2011/4-246465			
Кадастровый номер:	86.11.0101014.378		
Номер кадастрового квартала:	86.11.0101014		
Характеристики государственного кадастра недвижимости (структура и планировка)	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (зданий), в котором располагается помещение:	86.11.0101014.378
2	Этаж (этажи), на котором располагается помещение:	Этаж № 2
3	Общая площадь помещения: кв. м ² :	25, кв. м
4	Местонахождение: Хитин-Минский административный округ - Южная Никольская, ул. Мухоморова, д. 25, кв. 1.	
5	Назначение:	Жилые (жилая, нежилая) квартира (комната, квартира)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	—
7	Кадастровый номер квартиры, в которой располагается комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	231582,66
9	Принадлежит кадастровый номер объекта недвижимости обществу:	3
10	Соблюдает ли требования законодательства Российской Федерации, в соответствии с которыми допускается размещение объектов недвижимости в данном помещении:	Соблюдает. В ходе кадастровых работ обследовано жилое помещение и подсчитана фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 85,7 кв. м. Подана декларация подчинения на основании Приказа Минкоминформинформации №333 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к оформлению планов зданий, помещений».
11	Иные сведения об объекте недвижимости:	Изначально объект кадастровый участок № 86.11.0101014.378, государственной регистрации, учредителем «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» от Хитин-Минский административный округ - Южная

инженер I категории	А. Н. Мельников
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

инженерия

(выдается на государственном кадастре недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2
№ 20 ⁰ октября 2014 г., № ИС/2011/4-246465			
Кадастровый номер:	86.11.0101014.378		

План расположения помещений на этаже, Этаж № 2.



Инженер I категории	А. Н. Мельников
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)





МЛ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Информация

Выдана на государственное имущество (на государственное)

Лист №	1	Всего листов	2
--------	---	--------------	---

Дата выдачи: 2014 г. № 86/2014-05/014-383
Кадастровый номер: 86.11.0101014.383
Номер кадастрового квартала: 86.11.0101014
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (сфера знания с описаниями):

Описание объекта государственного имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 86.11.0101014.383
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2
3	Общая площадь помещения: 100,1 кв. м
4	Местонахождение: Хагты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нидервартовск, ул. Музы Давыдова, д. 25, кв. 4
5	Назначение: Жилищное (жилая, нежилая) квартира
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: (жилая, нежилая) квартира
7	Кадастровый номер участка, в котором расположено здание: —
8	Кадастровая стоимость (руб.): 2 744 811,38
9	Преобладающее кадастровое (бухгалтерское) назначение объекта государственного имущества: 4
10	Сведения об объекте: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и включена фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 100,1 кв. м. Площадь помещения включена на основании: Приказа Минэкономразвития №371 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к передаче: планов здания, помещений»
11	Наименование органа государственной власти, осуществляющего государственное кадастровое учреждение: Федеральное агентство кадастровой службы государственной регистрации, кадастра и картографии" на Хагты-Мансийскому автономному округу - Югра

инспектор 1 категории	А. Н. Мельникова
(подпись)	(подпись)





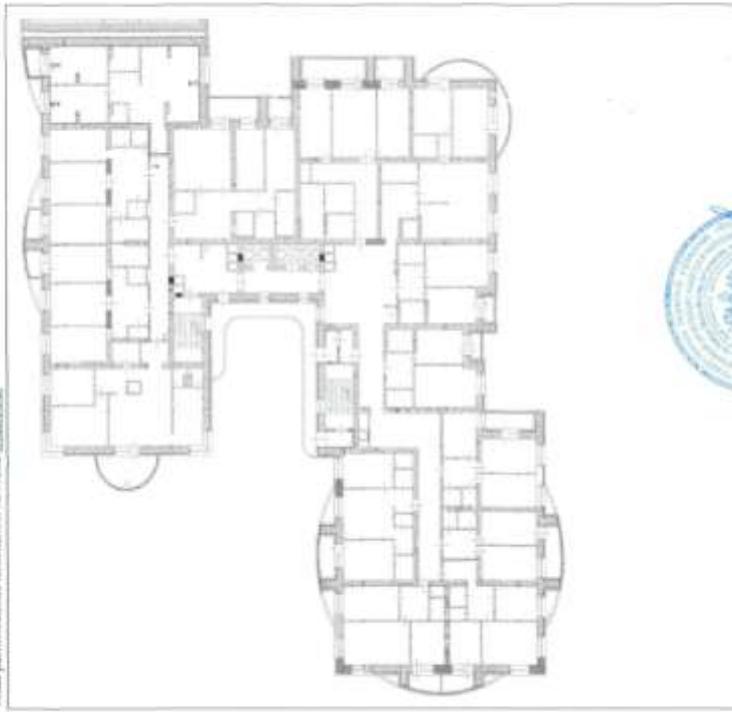
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выдается по государственному кадастру недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	3
Дата выдачи	27 октября 2014 г. № ИЛ/2011/4-2/46478		
Кадастровый номер	86-11-0101014-383		

План расположения помещений на этаже. Этаж № 2.



Масштаб 1:	
Инициалы и категория государственного деятеля:	А. Н. Мухомин (подпись, печать)
М.П.	

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
инженерия

(выдается по государственному кадастру недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2
№ 20 ^е октября 2014 г. № ВК/201/14-246333			
Кадастровый номер	50:11:0101014/397		
Номер кадастрового квартала	50:11:0101014		
Характер земель государственного кадастра недвижимости (сразу указать в наименовании):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (спору нет), в котором расположено имущество:	50:11:0101014/399
2	Этаж (этажи), на котором расположено имущество:	Этаж № 2
3	Объем (площадь помещений): 108,8 / 25,497	
4	Местонахождение: Хитры-Маслянский автомобильный округ - Юг, г. Нахимовский, ул. Музы Дядкина, д. 25, кв. 7	
5	Наименование:	Жилые (жилое, нежилое) квартиры
6	Плн жилого помещения в многоквартирном доме:	(комнат, квартир)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено имущество:	—
8	Кадастровая стоимость: 2939161,44	
9	Присущие кадастровому помещению номера объектов недвижимого имущества:	7
10	Особые отметки. В ходе кадастровых работ обследовано жилое помещение и подсчитана фактическая площадь, которая отличается от архивной, и составляет 108,8 кв.м. Площадь помещений предназначена для проживания. Проектная Максимальная МСЭ (от 2009-2011) «Объём выражения» превышающий в определенном помещении здания, помещения.	
11	Наименование органа кадастрового учета, факто оформившего государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Хитры-Маслянскому автомобильному округу - Юг:	

Инженер 1 категории
(подпись, наименование должности)

М.П.

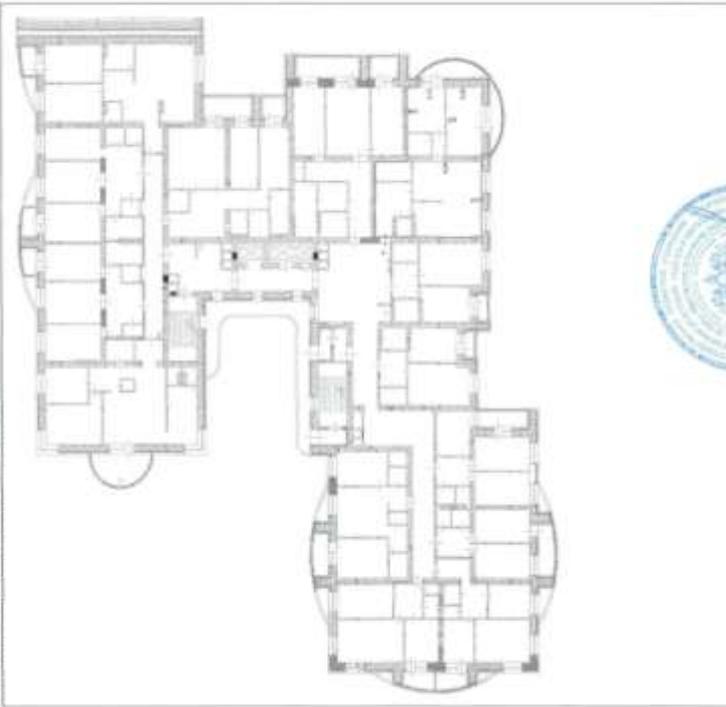


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
инженерия

(выдается по государственному кадастру недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2
№ 20 ^е октября 2014 г. № ВК/201/14-246333			
Кадастровый номер	50:11:0101014/397		
Плн расположения помещений на этаже, Этаж № 2:			



Инженер 1 категории
(подпись, наименование должности)

М.П.



ЮЛ1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
недвижимости

(выдается на государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2
Дата выдачи	20 ^{го} октября 2014 г. № 86/09/14-2-06001		
Кадастровый номер	86/11/0101014/014		
Номер кадастрового участка	86/11/0101014		
Характер недвижимого государственного кадастра недвижимости (статус земли о г/п/земельном)	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (спружельма), в котором расположено помещение:	86/11/0101014/359
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 3
3	Общая площадь помещения, кв. м:	85,87
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мухоморова, д. 25, кв. 17	
5	Наименование:	Жилое
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	(вместе, отдельно) квартира
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена квартира:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3,096,00
9	Прочие данные кадастровой (судебной) книги об объекте недвижимого имущества:	17
10	Соблюдены ли требования к объекту недвижимости, которые описаны в законе, и составлен акт о соответствии фактически на основании: Приказа Минэкономразвития №31 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к предметам и показателям оценки, измерениям».	Соблюдены требования. В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подчелюстная фактически площадь, которая отличается от прописки, и составляет 85,8 кв. м. Площадь помещения подсчитана на основании: Приказа Минэкономразвития №31 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к предметам и показателям оценки, измерениям».
11	Наименование органа кадастрового учета, филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый центр Ханты-Мансийского автономного округа - Югра кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра	А. Н. Мельников (подпись, фамилия)

интерпретация (подпись, наименование должности)



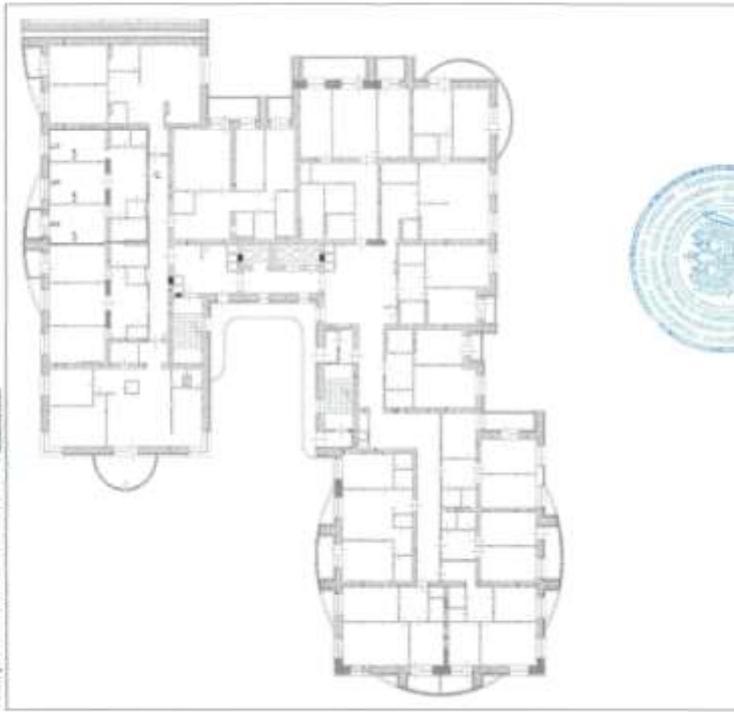


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
недвижимости

Паспорт для учета объектов недвижимости

Лист №	2	Всего листов	3
20 октября 2014 г. № 86/2011/4-2/001			
Кадастровый номер:	86:11.0101014.016		

План размещения помещений на этаже 2-этаж. № 2.



Масштаб 1:	
Инженер Г. Елизарова	А. Н. Мельников
(подпись)	(подпись)
	М.П.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выдается на территории кадастровой территории)

Лист №	1	Всего листов	2
УДР от 01.08.2014 г. № 86/2011/4-246621			
Кадастровый номер:	50:01/010/014/016		
Номер кадастрового квартала:	50:01/010/014		
Кадастровый номер земельного участка:	—		
Кадастровый номер кадастрового объекта недвижимости (структурных частей помещений):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (строения), в котором расположено помещение:	50:01/010/014/359
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж №3
3	Общая площадь помещения (кв.м.):	24, кв.м.
4	Местоположение: (Хитин-Мельниковой автостояночной округ - Юг, г. Истринский, ул. Мушкетера, д. 25, кв. 18)	
5	Назначение:	Жилое
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2663560,68
9	Пределуемые кадастровые (числовые) номера объекта недвижимости (подразделения):	14
10	Общая оценка: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подлито фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 99,6 кв.м. Площадь помещения подтверждена на основании Приказа Минэкономразвития №531 от 09.09.2011 «Об утверждении правил и процедуры оценки зданий, помещений»	
11	Наименование органа кадастрового учета, фискального органа, осуществляющего регистрацию учредителя "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" от Хитин-Мельниковой автостояночной округ - Юг	

инженер 1 категории А. Н. Мельников (подпись, фамилия)

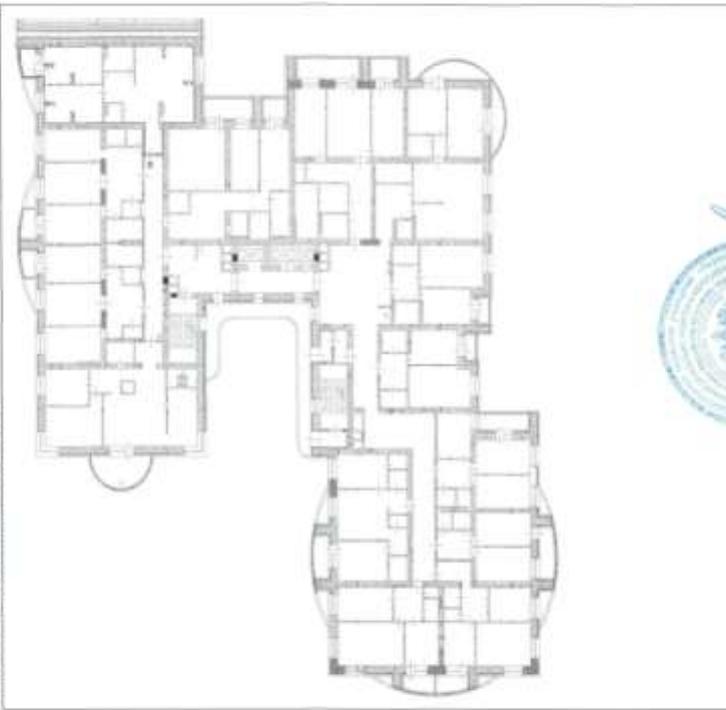


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

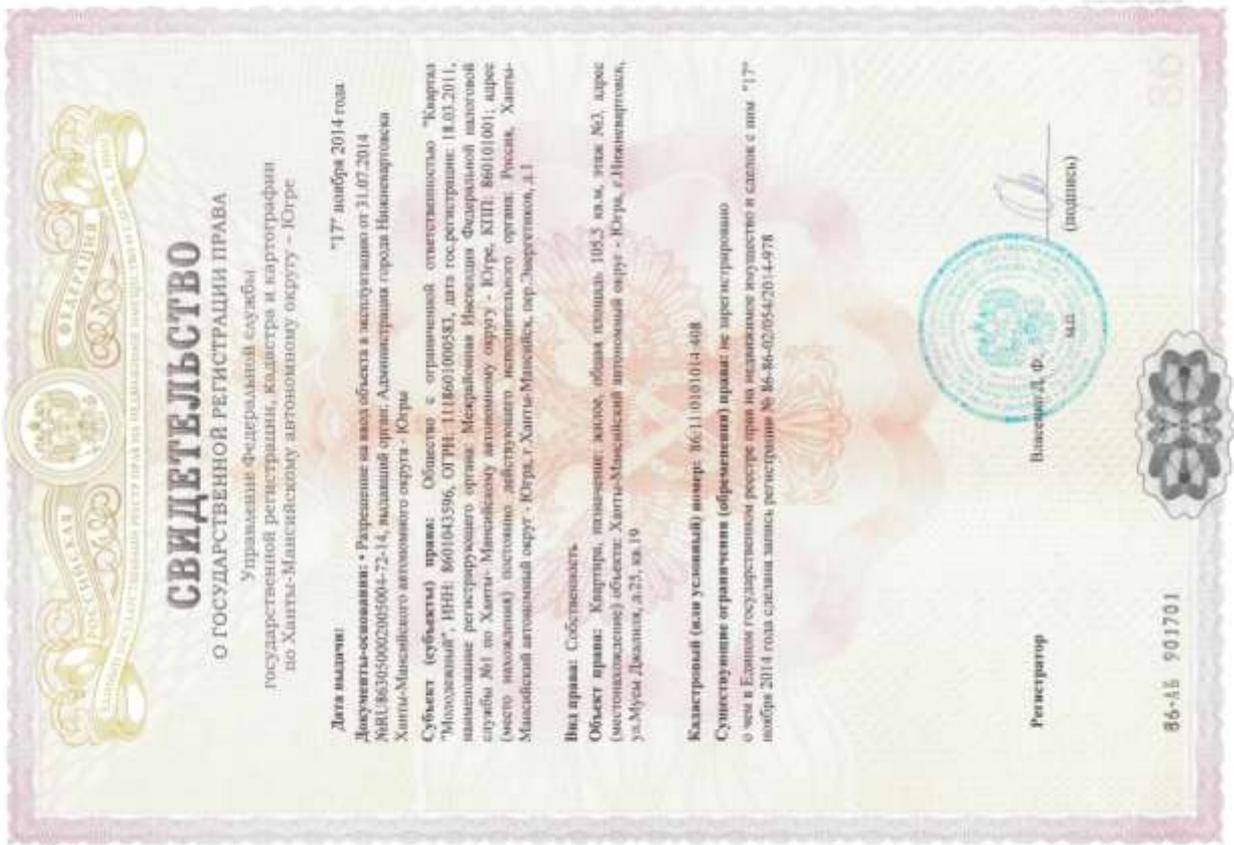
(выдается на территории кадастровой территории)

Лист №	1	Всего листов	2
УДР от 01.08.2014 г. № 86/2011/4-246621			
Кадастровый номер:	50:01/010/014/016		
Номер кадастрового квартала:	50:01/010/014		
Кадастровый номер земельного участка:	—		
Кадастровый номер кадастрового объекта недвижимости (структурных частей помещений):	—		



инженер 1 категории А. Н. Мельников (подпись, фамилия)





МП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земельного участка

(форма по государственному стандарту идентификации)

Лист №	1	Всего листов	3
Дата выдачи	2014 г. № 86/2014-2-46628		
Кадастровый номер	86:11.0101014-408		
Номер кадастрового квартала	86:11.0101014		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (государственный кадастр недвижимости (государственный кадастр недвижимости))	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (стур-длина), в котором расположено помещение:	86:11.0101014-359
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 3
3	Общая площадь помещения:	103,57
4	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Мушта Девалта, д. 23, кв. 19.	
5	Назначение:	Жилые (квартиры, квартиры)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира
7	Кадастровый номер квартала, в котором расположено помещение:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	242015,96
9	Применение кадастровой стоимости (пункт 1 статьи 40 Закона № 137-ФЗ):	19
10	Сособы отметки. В виде кадастровых работ было обременено жилое помещение и площадь фактически площадь, которая отличается от проектной, и составляет 103,5 кв. м. Площадь помещения фактически не определена. Протокол Минкоминформации №531 от 20.09.2011 «Об установлении фактически в соответствии с требованиями закона, изменениями.	
11	Наименование органа кадастрового учета, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральный кадастровый центр» (филиал государственной регистрации, кадастра и картографии) по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра	

инспектор 1 регистрации	А. Н. Абсолютное
Служба государственного кадастра	подпись, печать

КП.2

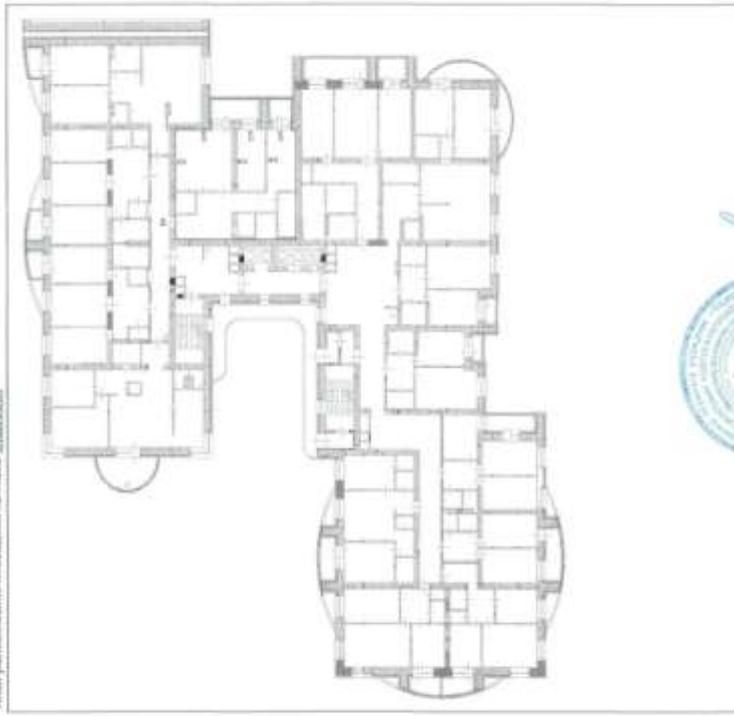
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

инженерия

(выполнен в соответствии с требованиями законодательства)

Лист №	1	Итого листов	2
№07 октября 2014 г. № 86-20/14-2/0028			
Кадастровый номер:	86:11:0101014-018		

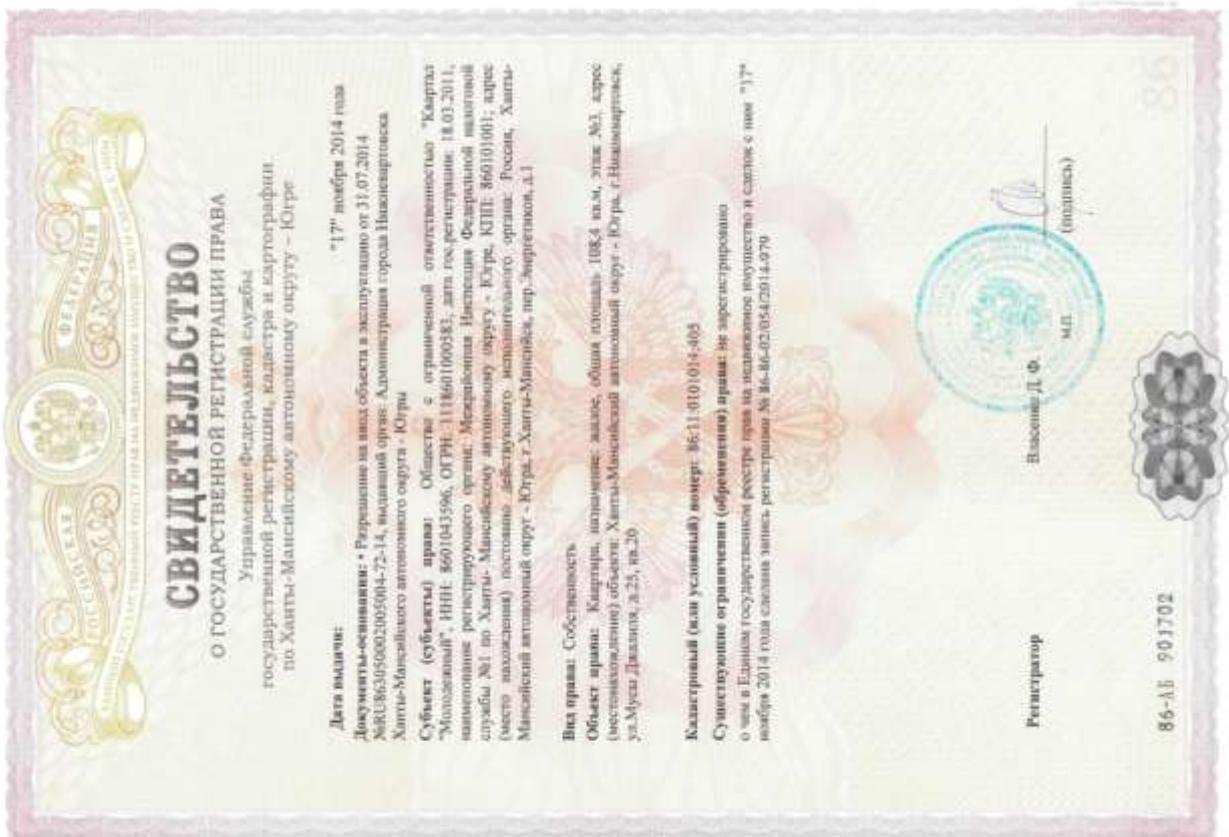
План расположения помещений на этаже 2/этаж №2/1



Масштаб 1:



инженер I категории	А. М. Михайлов
(подпись)	(подпись)
М.П.	М.П.



03.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

инженерия

(выдается на инженерный кадастровый паспорт недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2
№07 октября 2014 г. № ИК.201/14-2-06608			
Кадастровый номер:	ИК.11.0101014.403		
Номер кадастрового квартала:	ИК.11.0101014		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (плату, арензу и ипотеку)	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (объекта), в котором расположено помещение:	ИК.11.0101014.359
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж №3
3	Общая площадь помещения:	108,41
4	Местоположение: Хитин-Муниципальный автономный округ - Юрга, 7 (наименование, ул. Мусы Джалиля, д. 25, кв. 20)	Жилые
5	Назначение:	Жилые (квартира, нежилая)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена квартира:	(квартира, квартира)
8	Кадастровая стоимость (руб.):	263255,92
9	Преступление в отношении государственной территории (земельного участка):	26
10	Способ отнесения в кадастр недвижимости: в кадастр недвижимости было обременено жилое помещение в соответствии с фактической площадью, которая отнесена от проектной, и составляет 108,4 кв.м. Площадь помещения указывается на основании Приказа Минэкономразвития №531 от 20.09.2011 «Об утверждении требований к определению площади земли, недвижимости»	
11	Исполнительное агентство кадастрового учета: федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации, кадастра и картографии" по Хитин-Муниципальному автономному округу	

инженер 1 категории	А. Н. Мельникова
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)



03.2

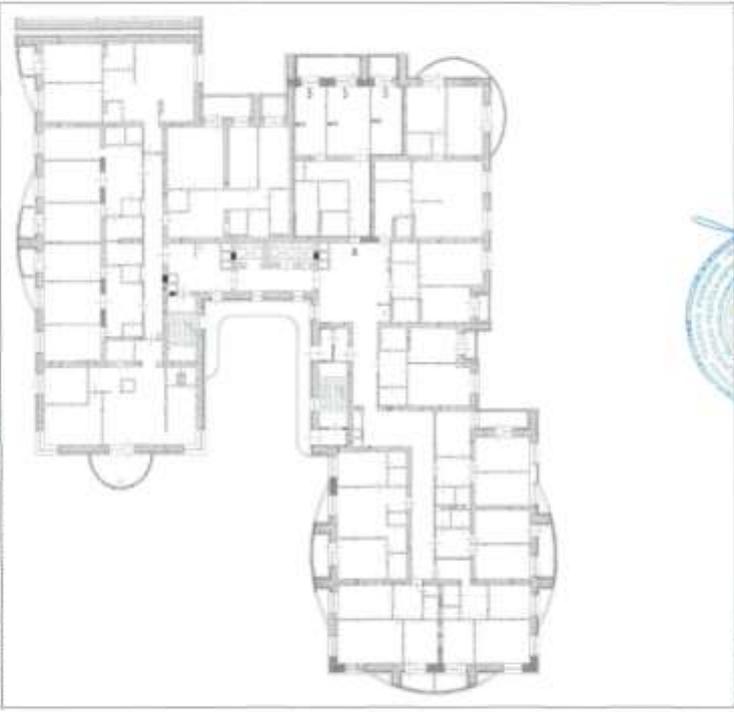
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

инженерия

(выдается на инженерный кадастровый паспорт недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2
№07 октября 2014 г. № ИК.201/14-2-06608			
Кадастровый номер:	ИК.11.0101014.403		

План расположения помещения по этажу. Этаж № 3.



инженер 1 категории	А. Н. Мельникова
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)





КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

информация об объекте недвижимости

выявленная при государственном кадастре недвижимости

Лист №	1	Всего листов	2
Дата выдачи: 17 ноября 2014 года			
Документы-основания: Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 №Ю/063/05/002/000-09/04-72-14, выданный орган: Администрация города Новокузнецка Ханты-Мансийского автономного округа - Югры			
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал "Молодёжный", ИНН: 8661043596, ОГРН: 1118601000583, дата государственной регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Минерально-сырьевая инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре, КПП: 866101000; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1			
Вид права: Собственность			
Объект права: Квартира, нежилое: жилое, общая площадь: 108,4 кв.м, этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Новокузнецк, ул.Мурза Давлатов, д.23, кв.34			
Кадастровый (или условный) номер: 86.11.0101014.388			
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы; о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-84-02-05-02/2014-042			
Регистратор	Власов И.Ф. (подпись)		
86-1/В 901705			

1. Кадастровый номер здания (зданий), в котором расположено помещение: 86.11.0101014.388	2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: 4	3. Общая площадь помещения: 108,4 кв.м	4. Местонахождение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Новокузнецк, ул.Мурза Давлатов, д.23, кв.34	5. Назначение: Жилое	6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: квартира	7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение: —	8. Кадастровый номер (проб.) земельного участка: 86.11.0101014.388	9. Протяженность кадастрового земельного участка: 34	10. Сособе отделимо: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и включена фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 108,4 кв.м. Площадь помещения указывается на основании Приказа Минюста России №531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к передаче данных кадастровых объектов, помещений»	11. Наименование органа кадастрового учета: Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
--	--	--	---	----------------------	--	---	--	--	---	---

инспектор 1 категории	А. Н. Мухоморов
Служба кадастрового учета	подпись, фамилия



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выдается по государственному кадастру недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2
20 ^я октября 2014 г. № 86:2011/4-26-090			
Кадастровый номер:	86:11/010/14-3/8		

План размещения помещения на этаже Этаж № 3



Масштаб 1:			
инженер 1 категории			
Специальность: архитектура			
А. Н. Милькович			
(подпись, печать)			

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

выданный на государственную кадастровую недвижимость

Лист №8	1	Всего листов	2
---------	---	--------------	---

Дата выдачи 2014 г. № 06/2011/4-2/043/6
Кадастровый номер: 50:11/010/014/3/6
Этаж № 5
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (госкадастра недвижимости в собственности)

Описание объекта недвижимого имущества

1	Кадастровый адрес здания (сооружения), в котором расположено помещение: 50:11/010/014/3/6
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: —
3	Общая площадь помещения: 41,5 кв. м
4	Месторасположение: Хитово-Матвеевский административный округ - Юго-Восточный район, г. Москва, район Давыдовское, д. Мухоморова, 4
5	Назначение: Жилые
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: квартира
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение: —
8	Кадастровая стоимость (руб.): 2291654,70
9	Президиум кадастрового управления: 44
10	Общие сведения. В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подсчитана фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 41,5 кв. м. Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития №531 от 26.09.2011 «Об утверждении требований к содержанию технического плана, составляемого на основании сведений государственного кадастра недвижимости (госкадастра) учета фактического государственного кадастрового учета фактической площади кадастровый объект государственной регистрации, кадастра и картографии» по Хитово-Матвеевскому административному округу - Юго-Восточный район

инженер I категории (подпись, наименование должности)	А. Н. Мельников (подпись, фамилия)
---	------------------------------------



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

выданный на государственную кадастровую недвижимость

Лист №9	2	Всего листов	2
---------	---	--------------	---

Дата выдачи 2014 г. № 06/2011/4-2/043/6
Кадастровый номер: 50:11/010/014/3/6
План расположения помещения на этаже: Этаж № 5:



инженер I категории (подпись, наименование должности)	А. Н. Мельников (подпись, фамилия)
---	------------------------------------





КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земельного участка

выданного на государственного владельца (земельный участок)

Лист №	Всего листов:	2
Дата: 02 октября 2014 г., № 86/201/14-248033		
Кадастровый номер: 86-01/0101014-451		
Номер кадастрового квартала: 86-01/0101014		
Характер сведений государственного владельца земельного участка (сфера права и помещения):	---	
Описание объекта недвижимого имущества:		
1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 86-01/0101014-359	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 5	
3	Общая площадь помещения: 105,2 кв. м	
4	Местонахождение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Мухоморова, д. 25, кв. 47	
5	Назначение: Жилая (жилая, квартира)	
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: (комната, квартира)	
7	Кадастровый номер квартала, в котором расположена квартира: ---	
8	Кадастровая площадь (кв. м): 3441831,26	
9	Присущие кадастровой единице кадастровый номер и кадастровый номер участка: 47	
10	Сособы отгрузки: В ходе кадастровых работ было обнаружено жилое помещение и подписание фактически существующее, которое отличается от прокатной, и составляет 105,2 кв. м. Подпись собственника подлинная на основании: Приказа Минэкономразвития № 653 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения».	
11	Наименование органа кадастрового учета: Фискальный федеральный бюджетный фонд «Учреждения» «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	
подпись: 1	инициалы: А. Н. Мухоморов	
	(полное наименование должности): (полностью, фамилия)	

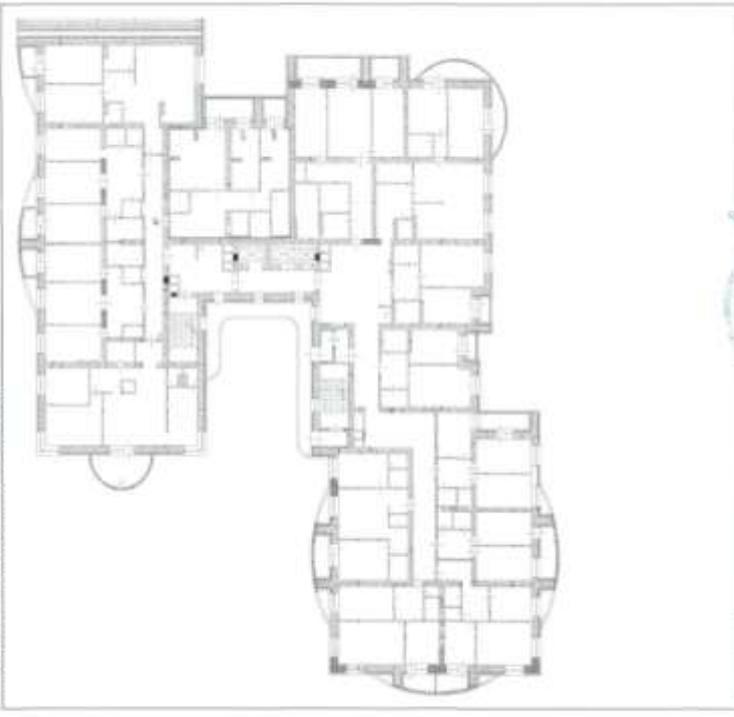


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
инженерный

(Анкета по государственному кадастру недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2
Дата отбора 2014 г. № 86-20/114-2/08/3			
Кадастровый номер	86:11:0101014.371		

План residential помещения на этаже 3-этаж № 3.



Масштаб 1:	
Инженер Г. Васильев	А. Н. Мещанинов
Служба инженерных работ	(подпись, фамилия)
	М.П.



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выдается на государственном кадастре недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	3
"И" октября 2014 г. № №2/2011/4-2/4411			
Кадастровый номер: 50:11/010/014/371			

План расположения помещения по плану Этаж № 5.



Масштаб 1:	
50:11/010/014/371 (полное наименование помещения)	
(индекс, филиал)	

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выдается на государственном кадастре недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2
"И" октября 2014 г. № №2/2011/4-2/4411			
Кадастровый номер: 50:11/010/014/371			

Описание объекта недвижимого имущества:

- Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:
50:11/010/014/371
 - Этаж (этажи), на котором расположено помещение:
Этаж № 5
 - Общая площадь помещения: 107,8 м²
 - Местоположение: Химки-Нарвский автомобильный мост - КИТРА, г. Новокосино, ул. Мухоморова, д. 25, кв. 4
 - Назначение: Жилые
 - Вид жилого помещения в многоквартирном доме: (комната, квартира)
 - Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: 50:11/014/01
 - Примечание: 48
- Объект отмечен в ходе кадастровой работ, выполненных в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 18.09.2011 № 108-ПП «Об утверждении Положения об организации кадастрового учета объектов недвижимости».
- Наименование органа кадастрового учета: Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Химки-Нарвскому автомобильному мосту - КИТРА.

50:11/010/014/371 (полное наименование помещения)	
(индекс, филиал)	

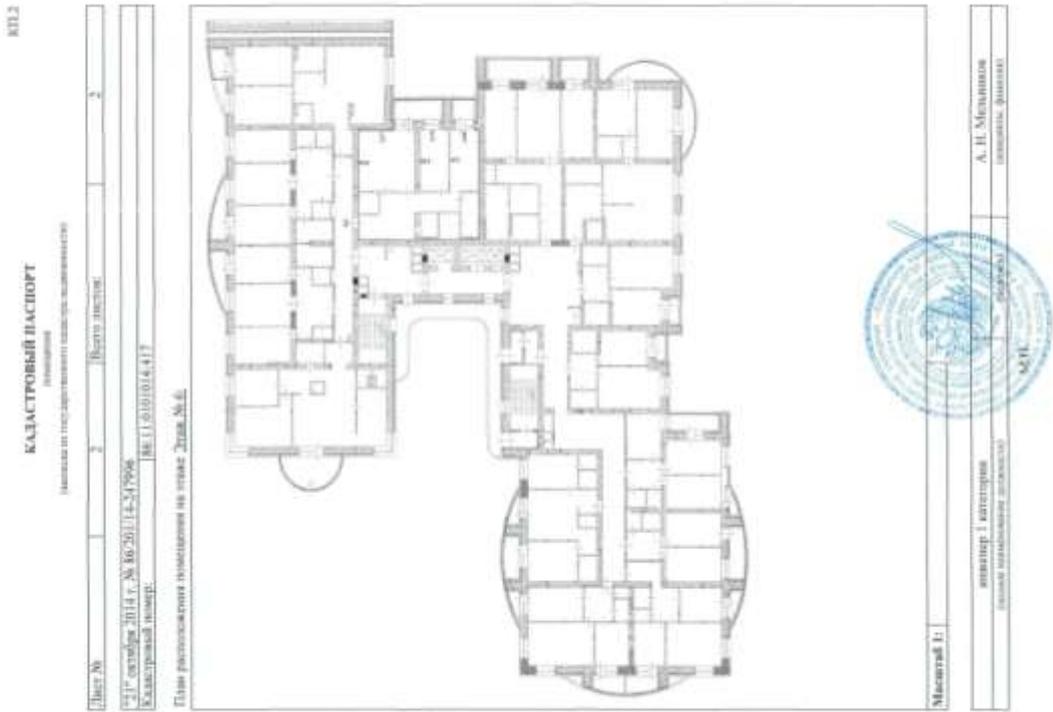


КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земельного участка

(выдается на государственного кадастра недвижимости)

Лист №	Всего листов	2
Дата выдачи: 17 ноября 2014 г. № 86-11-0101014-417	№ кадастрового номера: 86-11-0101014-417	
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (справочный и/или оценочный)	—	
Описание объекта недвижимости (краткое):		
1	Кадастровый номер здания (объекта недвижимости) в кадастре недвижимости	86-11-0101014-359
2	Этаж (этажи), на котором располагается помещение	Этаж № 6
3	Общая площадь помещения (кв. м)	103,3
4	Местонахождение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Мухоморова, д. 25, кв. 61	
5	Назначение:	Жилищное (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира
7	Кадастровый номер участка, в котором расположено здание:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	344433,14
9	Предел застройки кадастрового (оценочного) номера объекта недвижимости:	01
10	Специальный кадастровый номер участка, в котором расположен объект недвижимости:	86-11-0101014-417
11	Наименование органа государственного учета, в котором ведется государственный кадастровый учет, в котором расположен объект государственной регистрации:	Управление государственного кадастра недвижимости Ханты-Мансийского автономного округа - Югра
подпись: А. В. Мокшанцев	подпись: А. В. Мокшанцев	А. В. Мокшанцев (подпись, печать)



КЭ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выдается на государственном языке Российской Федерации)

Лист №	1	Всего листов	2
"21" октября 2014 г. № ИБ/2011/4-2/48017			
Кадастровый номер: ИБ.11.01.01014.4/19			
Номер кадастрового квартала: ИБ.11.01.01014			
Характер оцененной государственной недвижимости (государственная или муниципальная): —			

Описание объекта недвижимого имущества:

1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: ИБ.11.01.01014.3/59
2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 6
3. Общее площадь помещения: 108,5 кв. м
4. Местоположение: Хвосты-Матвеевский автономный округ - Югре, г. Нефтеюганск, ул. Лурия, д. 25, кв. 62
5. Назначение: Жилые
6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: (виды: нежилые) квартира (комната, квартира)
7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение: —
8. Кадастровая стоимость (руб.): 2930997,30
9. Присвоены кадастровые условные номера объекта недвижимого имущества: 62
10. Свободна ли кадастровая стоимость от пророческой, в соответствии с 108.5 кв. м. Подача заявления подателя на основании Приказа Минэкономразвития №371 от 20.09.2011 «Об утверждении требований к содержанию кадастровой стоимости здания, помещения»
11. Наименование органа государственной власти, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости: Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хвосты-Матвеевскому автономному округу - Югре

Инспектор 1 категории	А. Н. Мельников
(подпись)	(подпись, фамилия)

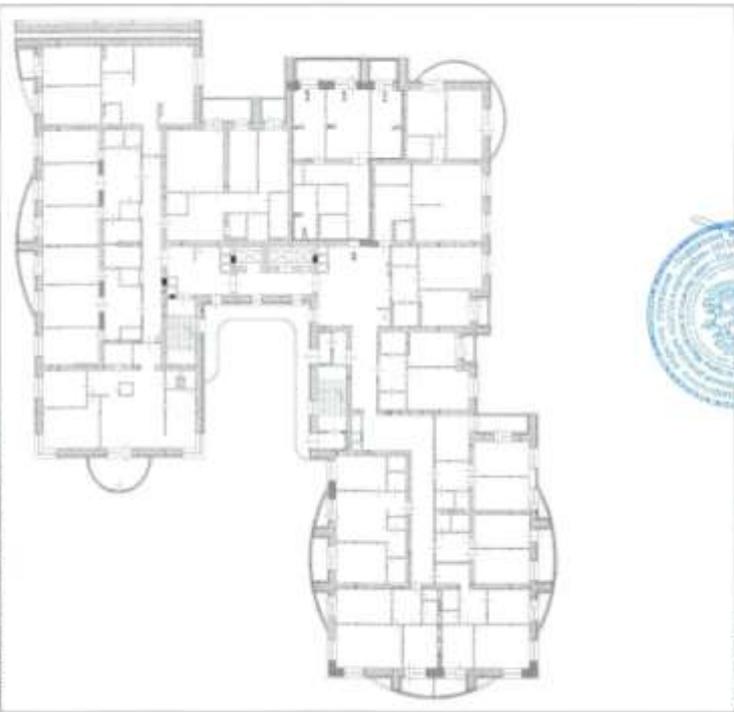


КЭ.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выдается на государственном языке Российской Федерации)

Лист №	2	Всего листов	2
"21" октября 2014 г. № ИБ/2011/4-2/48017			
Кадастровый номер: ИБ.11.01.01014.4/19			
План расположения помещения на этаже Этаж № 6.			



Инспектор 1 категории	А. Н. Мельников
(подпись)	(подпись, фамилия)



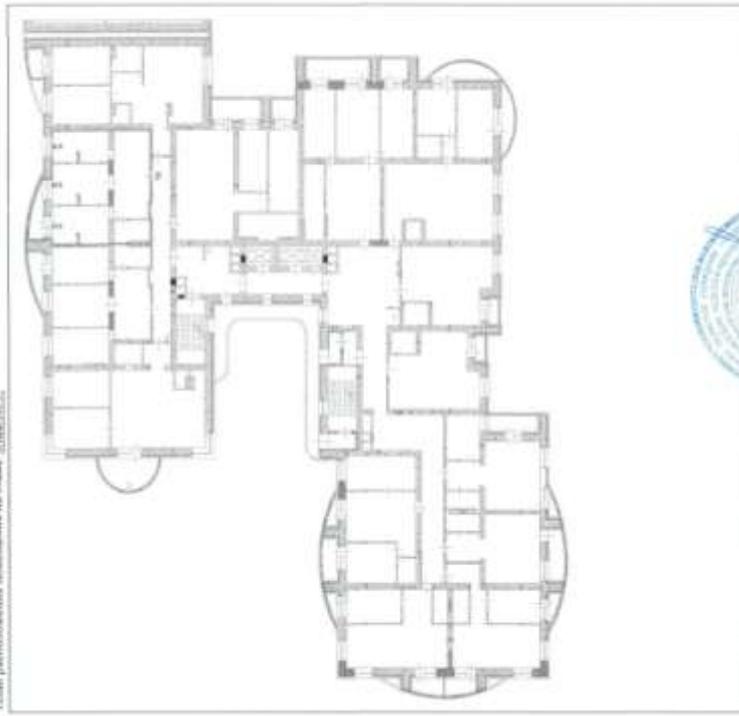


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Выдан в государственном кадастре недвижимости

Лист №	2	Всего листов:	2
21 ^е октября 2014 г. № 86/201/14-2/8008			
Кадастровый номер:	86:11:01/014-424		

План расположения помещения на этаже: Этаж № 7.



Масштаб 1:	
инженер I категории	А. Н. Михайлов
Служба государственной регистрации	(подпись, фамилия)

МД.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

выдан на государственного кадастра недвижимости

Лист № 1 Выдан листам: 2

21^{го} октября 2014 г. № ИБ/201/14-248105

Кадастровый номер: 50:11:0101014-424

Номер кадастрового квартала: 50:11:0101014

Адрес земельного участка кадастра недвижимости (ситуационный план участка):

Описание объекта недвижимого имущества:

1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 50:11:0101014-339
2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение:
3. Этаж № 7
4. Местонахождение: Хитры-Мануйловский административный округ - Курья, г. Балашиха, ул. Мухоморова, д. 25, стр. 74
5. Наименование: Жилые (жилое, нежилое) квартиры (комната, квартира)
6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме:
7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение:
8. Категория земель (статья 79 Зем.З.): 74
9. Присвоение кадастровый (условный) номера объекта недвижимого имущества:
10. Описание помещения. В ходе кадастровых работ обнаружено жилое помещение и подчиненная функциональная площадь, которая образуется от проектной, и составляет 99,9 кв. м. Площадь помещения подпадает на основании Протокола Мингоскомитета №311 от 26.09.2011 «Об утверждении сведений о предоставлении площади здания, помещения»
11. Наименование органа кадастрового учета: ФГУП «Федеральный центр кадастрового учета» (ФЦКУ) Учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Хитры-Мануйловскому административному округу, г. Балашиха

подписан 1-й кадастровый номер: А. Н. Мельников (подпись, фамилия)



МД.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

выдан на государственного кадастра недвижимости

Лист № 3 Выдан листам: 2

21^{го} октября 2014 г. № ИБ/201/14-248105

Кадастровый номер: 50:11:0101014-424

План расположения помещения по этажу 7этаж, № 7.



Масштаб 1:1

подписан 1-й кадастровый номер: А. Н. Мельников (подпись, фамилия)



М.П.



№11

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Информация

(выдается при государственной регистрации недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2
Дата выдачи	17 октября 2014 г. № 86-11/01014-372		
Кадастровый номер	86:11/0101014-372		
№ кадастрового квартала	86:11/0101014		
Характеристики государственного кадастра недвижимости (этажу, этажам и помещениям)	—		

Описание объекта недвижимого имущества

1	Кадастровый номер здания (оборудован), в котором расположено помещение	86:11/0101014-372
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение	Этаж № 7
3	Общая площадь помещения, кв. м	108,17
4	Местонахождение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Мухоморова, д. 25, кв. 75	
5	Назначение	Жилие
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме	(квартира, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение	—
8	Кадастровая стоимость (руб.)	2020191,78
9	Предельный кадастровый номер кадастрового участка	75
10	Соблюдены ли требования к объекту недвижимости, установленные законодательством Российской Федерации	Соблюдены. В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и получены фактические площади, которые отличаются от проектных, и составлены 108,17 кв. м. Площадь помещения подсчитана на основании Дневника Инженерного Осмотра №453 от 09.09.2011 «Об утверждении требований к представлению данных здания, помещений».
11	Наименование органа кадастрового учета, фискального органа государственной регистрации, учреждения «Федеральное кадастровое агентство» (ФКА) по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра	ФКА по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра

86:11/0101014-372
полное наименование кадастрового участка





КПЗ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

информация

(выдается по запросу собственника кадастрового объекта)

Лист №	2	Из всего листов:	2
Дата выдачи: 18 октября 2014 г. № 86-2017/42-43/413			
Кадастровый номер:	86:11:0101014:421		

План расположен на территории по улице Энгельса № 2.



Масштаб 1:

Подпись: Д.Ф. Волосов	(подпись)
М.П. (подпись)	(подпись)



К1.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

инженерия
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Из всего листов:	2
№21* октября 2014 г. № 86-20/14-2-8037			
Кадастровый номер:	86-11/01014-2/1		
Номер кадастрового квартала:	86-11/01014-2/1		
Учредитель сведений государственного кадастра недвижимости (наименование и идентификационный номер налогоплательщика):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (строения), в котором расположена единица измерения:	86-11/01014-2/39
2	Этаж (этажи), на котором расположена единица измерения:	Этаж № 7
3	Общая площадь помещений: 110,27	
4	Местонахождение: Хвостов-Мельниковский автомобильный округ - Юго-Восточный, 30 М-ры Давыдов, 4	
5	Назначение:	Жилое (жилая квартира)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2970000,76
9	Применение кадастровой (установленной) нормы объекта недвижимого имущества:	76
10	Особые отметки: В ходе кадастровые работ было обнаружено жилое помещение и подсобная функциональная площадь, которая отличается от прочтений, в соответствии с 10.2 п.4. Положения по вопросам подсчета кв. площади. Приказ Минкомсвязи России №331 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к пространственному положению кадастровых объектов недвижимости»	
11	Наименование органа государственного учета, филиала федеральной государственной бюджетной учреждения «Федеральный центр кадастровой службы государственной регистрации, учета и картографии» по Хвостов-Мельниковскому автомобильному округу - Юго-Восточный	

инженер I категории	А. Н. Мельников
(полное наименование организации)	(подпись, фамилия)

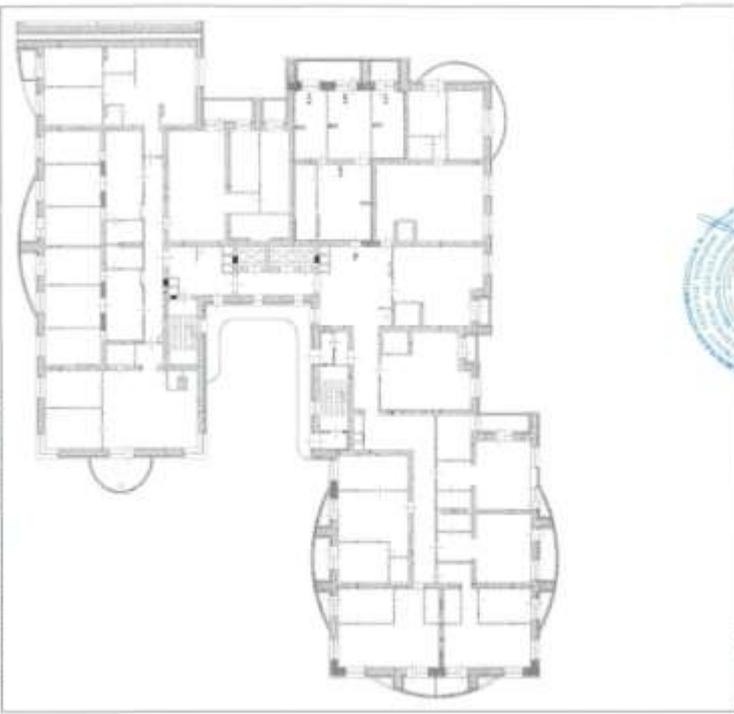


К1.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

инженерия
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Из всего листов:	2
№21* октября 2014 г. № 86-20/14-2-8037			
Кадастровый номер:	86-11/01014-2/1		
План расположения помещений на этаже, этаж № 2.			



Масштаб 1:	
------------	--

инженер I категории	А. Н. Мельников
(полное наименование организации)	(подпись, фамилия)





КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выдается на государственное кадастровое имущество)

Лист №	1	Всего листов	1
Дата выдачи: 17 октября 2014 г. № ВК/2014/14-18441			
Кадастровый номер: 56:11:0101014-432			
Центр кадастрового кадастра: 56:11:0101014			
Характер объекта государственного кадастрового учета (сфера власти собственности):	—		
Описание объекта государственного имущества:			
1	Кадастровый номер здания (строения), а также расположенного помещения: 56:11:0101014-139		
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:		
3	Этаж № 8		
4	Общая площадь помещения: 81,3 / Местоположение: Хагты-Мангытский автономный округ - Югра, г.Новошауртово, ул.Мусы Давлатова, д.25, кв.86		
5	Назначение:	Жилое	
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: квартира	Жилое, нежилое:	квартира
7	Кадастровый адрес квартиры, в которой расположено помещение:	(комната, квартира)	
8	Кадастровая стоимость (руб.): 2223335,74		
9	Присвоение кадастровый (условный) номера объекта недвижимого имущества: 86		
10	Общие сведения: В ходе кадастровых работ обнаружено жилое помещение и подсчетная фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 82,3 кв.м. Площадь помещения подсчитана на основании Протокола Минусовоизмерения №631 от 20.09.2013 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения».		
11	Наименование органа кадастрового учета: Фискальное государственное бюджетное учреждение "Федеральное агентство кадастра объектов государственной регистрации, кадастра и картографии" по Хагты-Мангытскому автономному округу / Югра		
инициал (фамилия)		А. Н. Мельников (подпись, фамилия)	
М.П.			



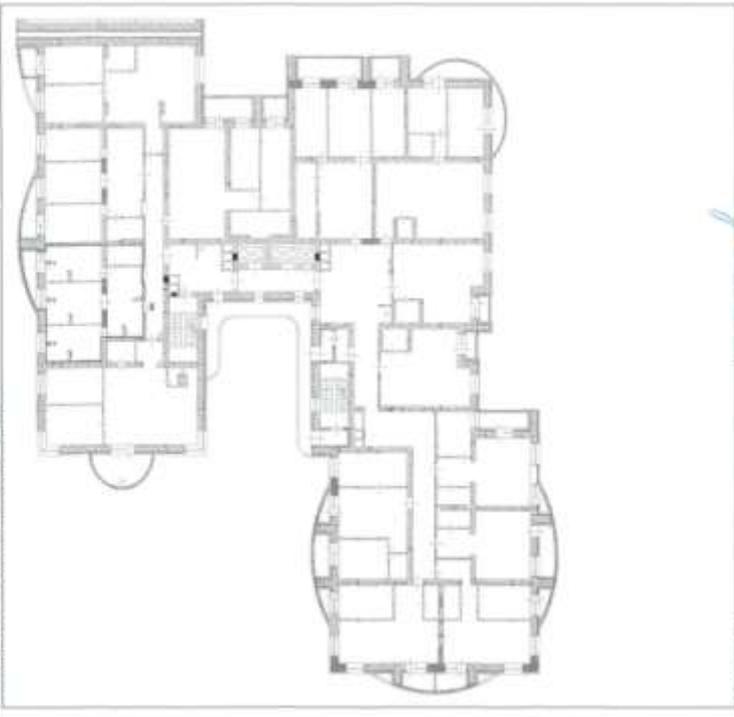
№12

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
инженерный

(выдается по государственному кадастру недвижимости)

Лист №	3	Из всего листов:	3
Дата выдачи: 22 октября 2014 г. № 86-20/14-24841			
Кадастровый номер:	86-11-0101014-432		

План расположенная помещения на этаже 8-ого № 8.



Масштаб 1:	
Инженер I категории	А. Н. Мельников
Личное подлинное удостоверение	(подпись)
	М.П.



КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выдается на государственные кадастровые помещения)

Лист №	1	Всего листов	2
727 октября 2014 г. № 86/201/14-244/18 Кадастровый номер:	86:11/010/014-437		
Кадастровый номер:	86:11/010/014-437		
Учредитель государственного кадастрового учета помещения (наименование, ОГРН/ИНН):	—		

Основание объекта государственного учета:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:11/010/014-437
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 8
3	Общая площадь помещения: 46,2 кв. м	46,2 кв. м
4	Местоположение: Хиты-Масляцкой автомобильной округ - Юго-Восточный, р/о Мусы Джалиля, д. 25, кв. 87	Хиты-Масляцкой автомобильной округ - Юго-Восточный, р/о Мусы Джалиля, д. 25, кв. 87
5	Назначение:	Жилое
6	Над какой помещением в многоквартирном доме:	(наименование) квартира (этаж, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение:	(этаж, квартира)
8	Кадастровая стоимость (руб.):	233849,56
9	Предельное кадастровое (расчетное) значение кадастровой стоимости:	87
10	Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подсчитаны фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 46,2 кв. м. Площадь помещения указывается по состоянию. Принятая Минэкономразвития №531 от 30.09.2011 г. «Об утверждении требований и определения площади здания, помещения».	
11	Наименование органа кадастрового учета: Фискальный служба государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической съёмки» (ФКП) по Хиты-Масляцкой автомобильной округу - Юго-Восточный	

инженер 1 категории	А. Н. Мельников
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия, имя, отчество)



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выдается на государственные кадастровые помещения)

Лист №	2	Всего листов	2
727 октября 2014 г. № 86/201/14-244/18 Кадастровый номер:	86:11/010/014-437		

План расположения помещения на этаже Этаж № 8.



инженер 1 категории	А. Н. Мельников
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия, имя, отчество)





КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Документ об объекте недвижимости (наименование)

Лист №	1	Всего листов:	2
Дата: 08.11.2014 г. № 86:2011/4-2/05/10			
Кадастровый номер:	86:11.0101014.476		
Наименование объекта:	Квартира площадью 99,2 кв.м		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания и помещений):	—		
Описание объекта недвижимого имущества:			
1	Кадастровый номер здания (зданий), в котором расположено помещение	86:11.0101014.476	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Жилое (жилая квартира)	
3	Этаж № в здании	Жилое (жилая квартира)	
4	Общая площадь помещения: кв.м:	99,2	
5	Местонахождение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мушкетёров, д.25, кв.88	Жилое (жилая квартира)	
6	Назначение:	Жилое (жилая квартира)	
7	Вед жилого помещения в многоквартирном доме:	Жилое (жилая квартира)	
8	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение:	86:11.0101014.476	
9	Присвоенный кадастровый условный номер объекта недвижимости:	86	
10	Соблюдены ли требования к объектам недвижимости, которые подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (статья 12.1 Закона № 218-ФЗ от 13.07.2015):	Да	
11	Наименование органа государственного учета: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра	М.П.	
Итого:	номер 1 квартиры	А.Н. Мельников (подпись, фамилия)	

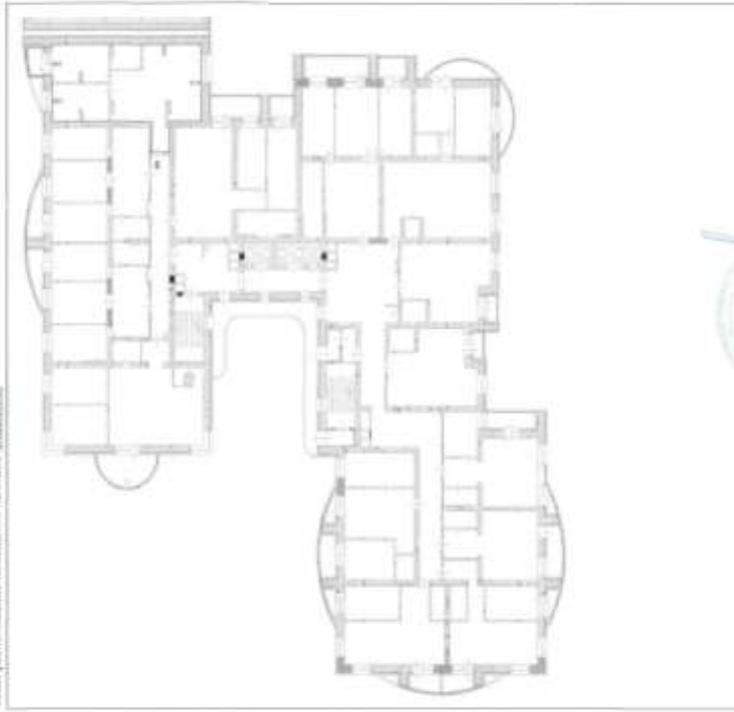
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

выдается на объект недвижимого имущества

Лист №	2	Из всего листов	2
Дата выдачи	22. октября 2014 г. № 86-01/14-00610		
Кадастровый номер	86:11:0101014-478		

План государственной комиссии по оценке - Лист № 3.



Масштаб 1:	
Инспектор I категории	А. Н. Мельников
Подпись	(подпись)
Печать государственной комиссии по оценке	М.П.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

X6

Дата выдачи: "14" ноября 2014 года

Документы-основания: • Решение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 №86-01/0002005004-72-14, выданный орган: Администрация города Новошаргуновска Ханты-Мансийского автономного округа - Югра

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Капитал-Медолазав" (ИНН: 8601043596, ОГРН) 1118601000583, дата гос.регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре, КПП: 860101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Ханты-Мансийск, пер. Эвереттовск, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, помещение: жилое, общая площадь: 107,6 кв.м, этаж: №4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Нижневартовск, ул.Мушкетёров, д.25, кв.89

Кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014-482

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-02/05662014-002

Регистратор

Михайлова О.А.

М.П. (подпись)



86-АБ 901606



КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выдается на государственные кадастровые объекты)

Лист №	1	Всего листов	2
Дата выдачи 2014 г. № 06/2014-2/0024			
Кадастровый номер 50:11:0101014/082			
Номер кадастрового квартала 50:11:0101014			
Местонахождение государственного кадастрового объекта (адрес или иной способ указания):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1. Кадастровый номер здания (общ. экстр.), в котором расположено помещение: 50:11:0101014/039
2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 8
3. Общая площадь помещения: 107,6 кв.м
4. Местонахождение: Хиты-Маньковский автономный округ - Югра, 7 Невьяртинское, 33 Музы Давыдов, 4 25 кв. Ю.
5. Назначение: Жилые (квартиры, квартиры)
6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: —
7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена квартира: 50:06:004.03
8. Кадастровая стоимость (руб.): 89
9. Присвоение кадастровый (установлен) номер объекта недвижимого имущества: —
10. Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подсобная функциональная площадь, которая отличается от проекта, и составляет 107,6 кв.м. Площадь помещения по актуальному плану помещений. Протокол Межведомственного №371 от 30.09.2014 «Об утверждении графика и перечня помещений, подлежащих записи, помещения»
11. Наименование органа кадастрового учета, филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Хиты-Маньскому автономному округу - Югра

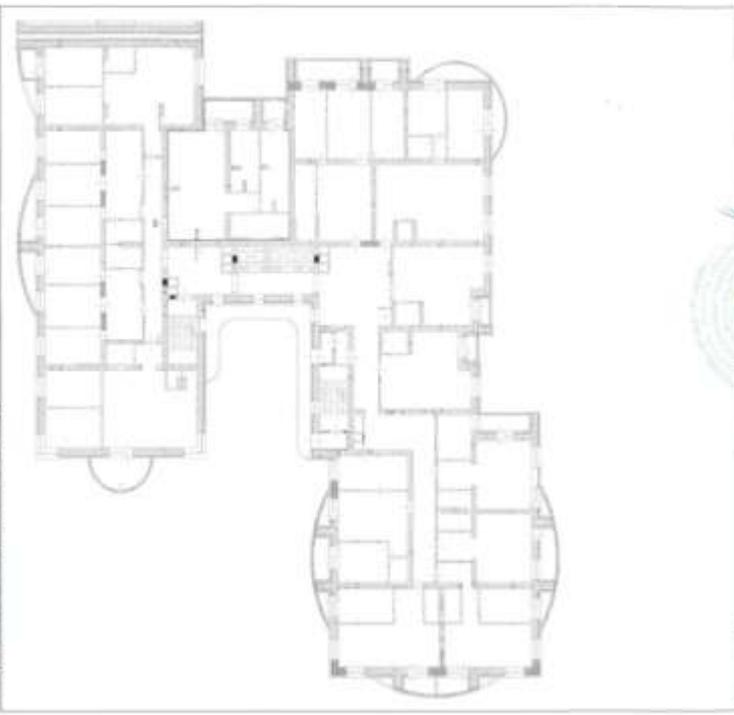
инспектор 1 категории	А. Н. Мельнико
подпись	(подпись)
М.П.	(подпись)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выдается на государственные кадастровые объекты)

Лист №	2	Всего листов	2
Дата выдачи 2014 г. № 06/2014-2/0024			
Кадастровый номер 50:11:0101014/082			
Местонахождение государственного кадастрового объекта (адрес или иной способ указания):	—		



Масштаб 1:	
------------	--

инспектор 1 категории	А. Н. Мельнико
подпись	(подпись)
М.П.	(подпись)



МДЛ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выдается по государственному кадастру недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2
--------	---	--------------	---

72-01/014-2014/002/14-2-00048	
Кадастровый номер:	50:11:0101014-091
Номер кадастрового квартала:	50:11:0101014
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус объекта недвижимости):	---

Описание объекта недвижимости (по шифру):

1	Кадастровый номер здания (осуществлен), в котором расположен объект недвижимости	50:11:0101014-359
2	Этаж (этажи), на котором расположен объект недвижимости:	Этаж № 9
3	Общая площадь помещения: 112,4 /	
4	Местонахождение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Муся Давыдова, д. 25, кв. 104	
5	Примечание:	Жилое
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	жилое, нежилое квартира
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположен объект недвижимости:	---
8	Кадастровая стоимость (руб.):	305831,12
9	Результаты кадастровой оценки недвижимого имущества:	104
10	Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подвальный фантехнический этаж, которые относятся от проекта, в котором 112,4 кв.м. Площадь помещений указана по описанию. Проект Минкоминформинформ №831 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к территориальным планам, компаниям.	
11	Инициаторы отправки кадастровых учетов: Фискальное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу, Югра	

инспектор 1 категории	А. Н. Мельников
полное наименование организации	инспектор, финансы



МДЛ



КП.2

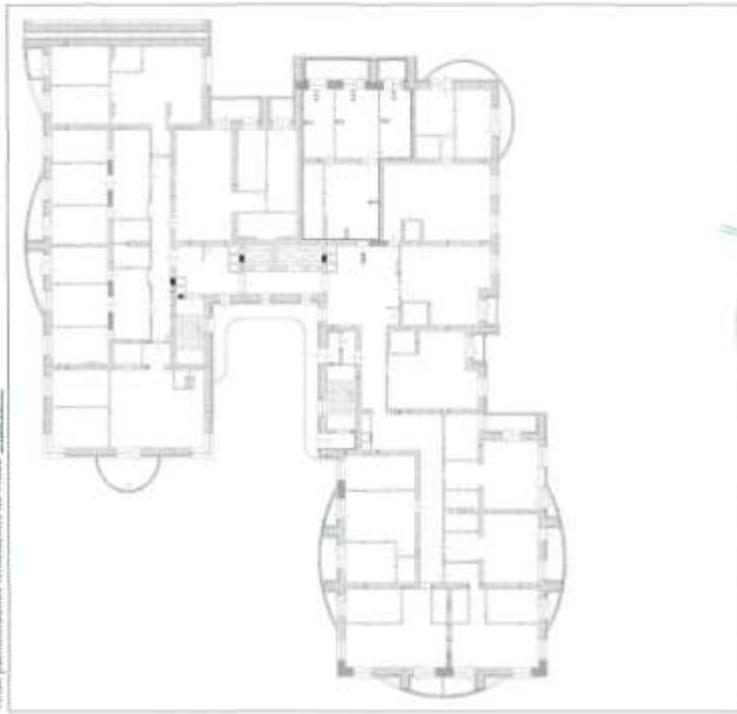
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

информация

(информация по государственному кадастру недвижимости)

Лист №	3	Всего листов	2
Дата	17-го ноября 2014 г. № ИБ-86(11-01010)4-438		
Кадастровый номер	86(11-01010)4-438		

План размещения помещений на этаже - Дня № 0



Масштаб 1:

Инженер Г. Игнатович
Специал. технического назначения

А. Н. Мельников
(подпись, печать)

МП

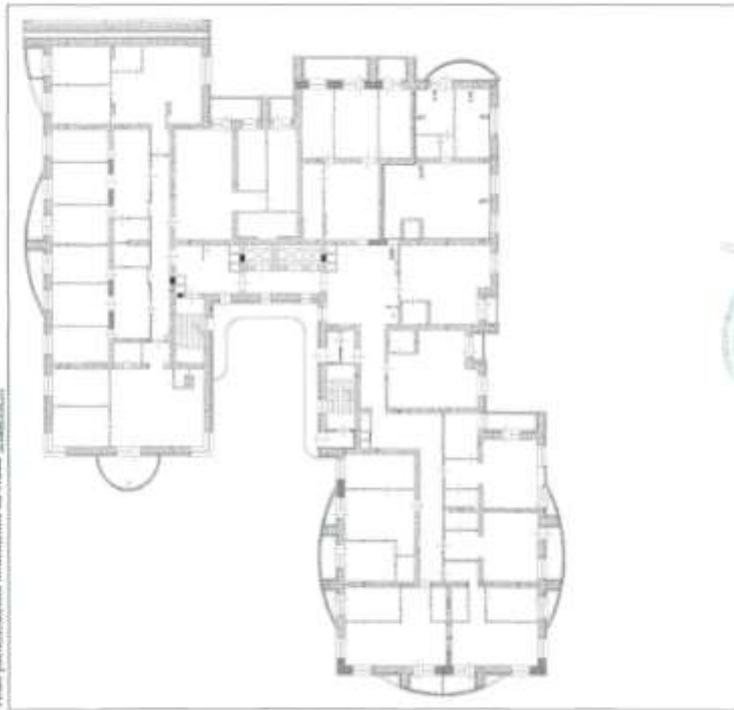
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
инженерный план

(выдается по запросу владельца кадастрового объекта)

Лист №	2	Всего листов:	3
Дата выдачи 2014 г. № ИС/2011/4-2/444			
Кадастровый номер:	50:11:0101014:018		

План расположения помещений на этаже 2этаж № 4.



Масштаб 1:			
Инженер 1 категории			
(подпись)			
А. И. Мельников			
(подпись, фамилия)			



КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещение

(выдается по запросу владельца кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	3
Дата выдачи 2014 г. № ИС/2011/4-2/444			
Кадастровый номер:	50:11:0101014:018		
Номер кадастрового квартала:	50:11:0101014		

Характер описаний государственного кадастра недвижимости (статус здания и помещения)

Описание объекта недвижимого имущества:

- 1 Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 50:11:0101014:359
- 2 Этаж (этажи), на котором расположено помещение: 2этаж № 4
- 3 Общая площадь помещения: 113,37
- 4 Назначение: Многоквартирный автономный округ - Юг, г. Нижний Новгород, ул. Музы Давыдов, д. 25, кв. 105
- 5 Назначение: Жилые (жилое, нежилое) квартира (комната, квартира)
- 6 Вид жилого помещения в многоквартирном доме: квартира
- 7 Кадастровый номер квартиры, в которой расположена квартира: 50:06:005:54
- 8 Площадь кадастровый (условный) номера объекта недвижимого имущества: 105
- 9 Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и включено в кадастровый план, который отличается от проектной и составляет 113,3 кв. м. Площадь помещения поддается за осеванию. Прямая Математическая №531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований и определения платных зданий, помещений»
- 10 Назначение органа кадастрового учета: Фискал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Хanty-Мансийскому автономному округу - Югре

Инженер 1 категории			
(подпись)			
А. И. Мельников			
(подпись, фамилия)			





КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земельного участка

Бюро государственного кадастра недвижимости

Лист №	1	Всего листов:	2
Дата выдачи: 17 ноября 2014 г. № Вх.20114-2-08975			
Кадастровый номер: 50:11:0101014:071			
Номер кадастрового квартала: 50:11:0101014			
Характеристики кадастрового участка: не выявлены (статус участка (определен))			

Описание объекта недвижимого имущества:

1. Кадастровый номер здания (соору здания), к которому принадлежит помещение: 50:11:0101014:159			
2. Этаж (этажи), на котором располагается помещение: —			
3. Обшир земельной территории: 83,9 кв. м			
4. Местонахождение: Хапты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Мухоморова, д. 23, кв. 114			
5. Назначение: Жилые			
6. Вид жилого помещения и многоквартирного дома: квартира			
7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение: —			
8. Кадастровая стоимость: 2,66437 кв. м			
9. Принадлежит ли помещение (здание) и/или объект недвижимого имущества: 114			
10. Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обнаружено жилое помещение и включены в кадастровый план, который относится к предмету, и составляет 83,9 кв. м. Площадь помещения подсчитана на основании Проекта Минимализации №53 от 26.09.2011 «Об утверждении требований к содержанию плановых данных, плановых данных».			
11. Наименование органа кадастрового учета: Фискальный служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Хапты-Мансийскому автономному округу - Югре			

инициалы (полностью)	А. Н. Мельников
полное наименование должности:	(полностью, фамилия)





ИП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

информация

Выдана на территории кадастрового округа (информационно)

Лист №	2	Всего листов	2
Дата выдачи	17.11.2014 г. № 86-01/014-075		
Кадастровый номер	86-11/0101014-075		

План расположения помещений на этаже 2 этаж № 10



Масштаб 1:	
Инженер Г. Александров	А. Н. Мельников
(подпись)	(подпись)
	М.П.

03.11

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выдается на государственные кадастровые объекты)

Лист №	1	Всего листов	2
Дата выдачи	22 октября 2014 г. № № 06/2017/4-2/8994		
Кадастровый номер	50:11:0101014-375		
Номер кадастрового квартала	50:11:0101014		
Характер назначения государственного кадастрового объекта (назначение, вид помещения)	Жилое		

Описание объекта недвижимого имущества

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение	50:11:0101014-375
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение	Этаж № 10
3	Общая площадь помещения (кв. м)	25,08,113
4	Местоположение: Хитры-Мисловский автомобильный округ - Юго-1 (Нахимовское, ул. Мухоморова, вл. 25, кв. 113)	
5	Назначение: Жилое	
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: (квартира, квартира)	квартира
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: (квартира, квартира)	---
8	Кадастровая стоимость (руб.)	3771811,64
9	Президиум кадастровой комиссии: номер объекта недвижимого имущества	115
10	Сособе отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подчинены фактически площадь, которая отличается от проектной, и составляет 87,8 кв. м. Площадь помещения соответствует наложению. Протокол Минкоминформ №531 от 20.06.2013 «Об утверждении требований к передаче кадастровых данных, содержащих»	
11	Наименование органа кадастрового учета: Факт Федерального государственного бюджетного учреждения кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хитры-Мисловскому автомобильному округу - Юго	

инспектор 1 категории	А. Н. Мельников
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)

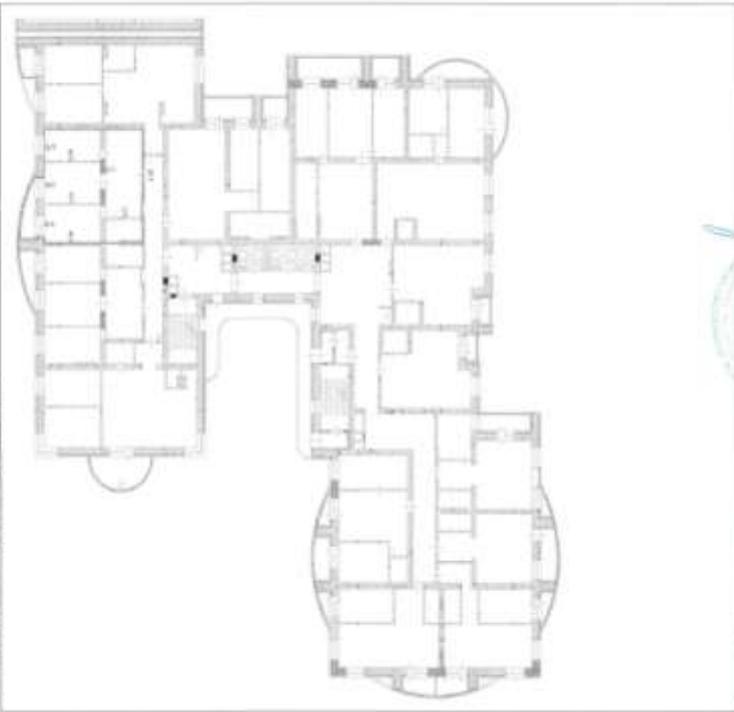


03.12

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выдается на государственные кадастровые объекты)

Лист №	2	Всего листов	2
Дата выдачи	22 октября 2014 г. № № 06/2017/4-2/8994		
Кадастровый номер	50:11:0101014-475		
План раскладочной площадки	Этаж № 10		



Масштаб 1:	
------------	--

инспектор 1 категории	А. Н. Мельников
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)





МП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выдается на государственные объекты недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2
Дата выдачи: 17 ноября 2014 г.	№ инв. 20114-24849		
Кадастровый номер: 86.11.0101014.462			
Номер кадастрового квартала: 86.11.0101014			
Характер объекта государственного кадастрового учета: нежилое здание (помещение)			

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 86.11.0101014.330	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 10	
3	Общая площадь помещения: 102,8 кв. м	
4	Местонахождение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Музы Давлатова, д. 25, кв. 116	
5	Наименование: Жилое	
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: квартира	
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение: —	
8	Кадастровый номер земельного участка: 86.11.0101014.462	
9	Проект или кадастровый (утилитарный) номер объекта недвижимого имущества: 116	
10	Способ записи: В виде кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подготовлен кадастровый план, который отменяется от преемника, и составляется 102,8 кв. м. Планировка помещения соответствует наложениям Правил Минэкономразвития №331 от 30.09.2011. Общественные требования и требования заказчика здания, планировки.	
11	Наименование органа государственного кадастрового учета: Фискальный государственный бюджетный учреждение "Федеральная кадастровая палата государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра	

инициалы Ф.И.О.	А. В. Мельников
подпись	(подпись)
МП	

КПД

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

информации

выявлена от государственного кадастра недвижимости

Лист №	2	Всего листов	2
Дата	22 октября 2014 г. № 86/01/010/14-459		
Кадастровый номер	86/01/010/14-453		

План размещения помещений на этаже. Этаж № 10.



Исполнитель:	
инженер Г.И.Игумин	А.Н. Мельников
государственный кадастровый инженер	государственный кадастровый инженер
	М.П.





ФЕДЕРАЦИЯ
РОССИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

№ 86/01/010/2014-094-72-14, выданный орган: Администрация города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

«17» ноября 2014 года

Дата выдачи: «17» ноября 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 № 86/01/010/2014-094-72-14, выданный орган: Администрация города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью «Бюргал "Молодежный"», ИНН: 8601043596, ОГРН: 3118601000583, дата государственной регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная Исполнительная налоговая служба №1 по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, КПП: 860101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.3

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, нежилое здание, общая площадь - 110,7 кв.м, этаж №10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, с. Нижневартовск, ул. Музы Давалон, д.25, кв.117

Кадастровый (или условный) номер: 86/01/010/14-459

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре при наличии государственного кадастра недвижимости от 17 ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-02/056/2014-015

Регистратор

Власова Д.Ф.

М.П.



(подпись)

86-А/ 901736



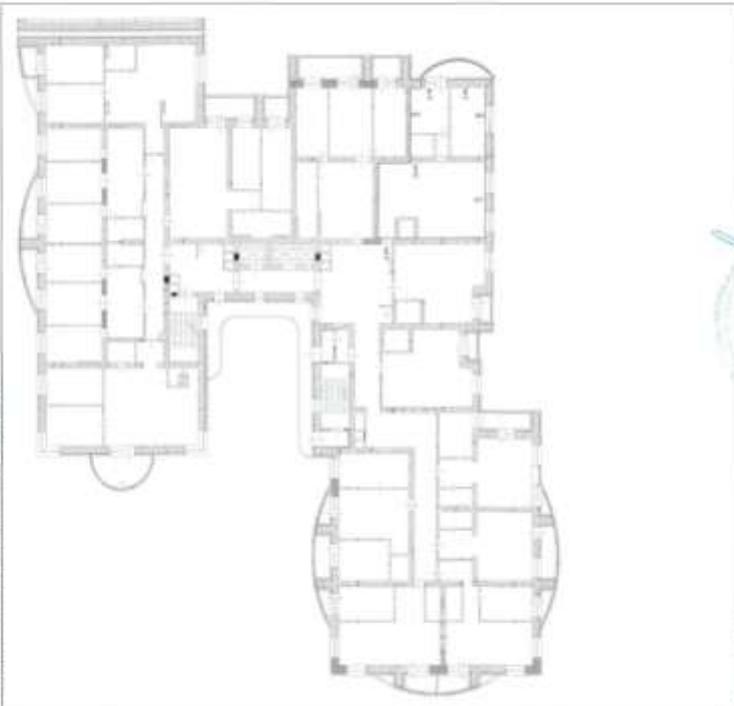
КД.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
индивидуальный

(выдается по постановлению кадастрового делопроизводителя)

Лист №	3	Всего листов	2
от 22 октября 2014 г. № 86-86/2014-4-2/0004			
Кадастровый номер: 86-11/010/014-4/01			

План расположения помещений по этажу 2-й этаж № 10



Масштаб 1:	
Инженер 1 категории (подпись, наименование должности)	А. Н. Мельников (подпись, фамилия)
МП:	



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

86

Дата выдачи: "17" ноября 2014 года

Документы-основания: • Решение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 № 86-86/09002005004-72-14, выданный орган: Администрация города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Кадрал "Молодежный", ИНН: 8601043596, ОГРН: 1118601000583, дата гос. регистрации 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, КПП: 860101001; адрес (место нахождения): постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, нежилая: жилое, обн. площадь: 55,3 кв.м, этаж: №10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Нижневартовск, ул.Музы Давыдов, д.25, кв.121

Кадастровый (или условный) номер: 86-11/010/014-4/01

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре з/на на основании документа и сделок с ним "17" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-02/056/2014-019

Регистратор

86-АБ 901924



Власов Д. Ф.
МП
(подпись)



КП.2

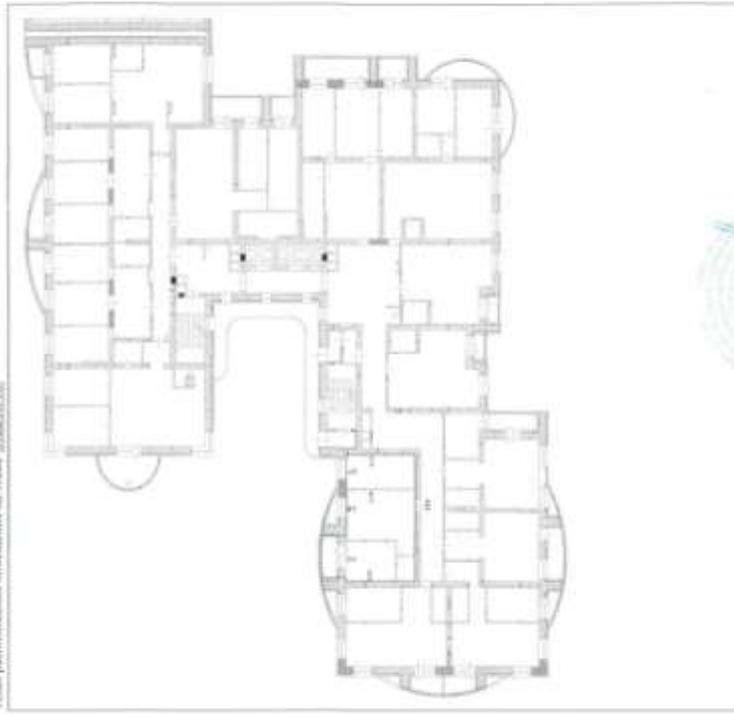
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

информация

(выдается на государственные кадастровые объекты)

Лист №	2	Всего листов	2
Дата выдачи 2014 г. № № 2014-248999			
Кадастровый номер	50:11:0101014-077		

План государственного помещения по адресу: 21ав. № 11б



Масштаб 1:	
Ведущий инженер	А. Р. Востриков
подпись (подлинником)	(подпись)
	МП





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
недвижимого имущества (земельного участка)

Лист №	Итого листов	3
<p>23-07 октября 2014 г. № 86-20/14-252660 Кадастровый номер: 86-11/010/14-526 Номер кадастрового квартала: 86-11/010/14</p>		
<p>Кадастр земельного участка кадастра недвижимости (земельный участок и помещения)</p>		
<p>Описание объекта недвижимого имущества:</p>		
1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86-11/010/14-719
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Жилое, нежилое
3	Этаж № 11	квартира
4	Общая площадь помещения: 112,4	(жилая, квартира)
5	Местонахождение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Музы Давыды, л. 25, кв. 130	---
6	Назначение:	Жилое
7	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	(жилое, нежилое) квартира
8	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	---
9	Кадастровый номер земельного участка:	86-11/010/14-130
10	Принятая кадастровая оценка: 130	---
11	Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и выделена фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 102,4 кв. м. Площадь помещения по плану не оговаривается. Протокол Минкоминформинформации №531 от 20.08.2011 «Об утверждении требований к определению площади зданий, помещений»	---
12	Дополнительно описана кадастровая оценка: факт Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральный кадастровый учет» Физкадастровой службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	---
<p>Итого: 1 страница (полная информация о помещении)</p>		
<p>Итого: 1 страница (полная информация о помещении)</p>		

86



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Дата выдачи: "17" ноября 2014 года

Документы-основания: • Решение на имя объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 №RU.863050002005004-72-14, выданный орган: Администрация города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа – Югра

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Квартал "Молдавия", ИНН: 8601043596, ОГРН: 1118601000383, дата государственной регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы №3 по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, КПП: 860101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Капитал, назначение: здание, общая площадь: 110,3 кв.м, этаж №11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Нижневартовск, ул.Музы Давыденко, д.25, кв.131

Кадастровый (или условный) номер: 86:11:0101014:527

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре недвижимости на основании информации и сведений на "17" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-02-05/62/014-023

Регистратор

Власов Д. Ф. (подпись)



86-11 901928

87

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Земельный участок

Информация об объекте государственного кадастрового учета

Лист №	2	Листов листов	2
"17" ноября 2014 г. № 86:201/14-33/660			
Кадастровый номер	86:11:0101014:528		

План расположения помещений на этаже. Этаж № 11.



Масштаб 1:

номер 1 этаж

общая площадь помещений

86-11 901928

Регистратор

А. Н. Мухомов (подпись)



Лист 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
инженерный

(выдан на государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2
Дата выдачи	09.04.2014 г. № ИВ/01/14-23/261		
Кадастровый номер	50:11:010/014/3/7		
Номер кадастрового квартала	50:11:010/014		
Учредитель (наименование государственного органа недвижимости (госоргана или подразделения))	---		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (объекта), в котором расположено помещение:	50:11:010/014/3/9
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 11
3	Общая площадь помещения:	110,3
4	Местоположение: Адрес (район) деловой округ - ЮЗАО с/п/кварталы, 3) Музы. Дворика, 3 25 кв.131	
5	Назначение:	Жилые (включая пансионат) квартиры
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	комната, квартира
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение:	---
8	Кадастровая стоимость (руб.):	34 960 321,14
9	Принцип кадастровой (условной) оценки объекта недвижимого имущества:	131
10	Ссылка на отчет. В базе кадастровых работ было обследовано жилое помещение в помещении Фасадная планция, которая отнесена от проекта, и составляет 110,3 кв. Площадь помещения определена на основании Приказа Минэкономразвития №571 от 26.09.2011 «Об утверждении требований к порядку проведения оценки помещений».	
11	Выявление органа кадастрового учета, фискального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Хanty-Мансийскому автономному округу «Югра»	

Инженер 1 категории
(полное наименование должности)
А. Н. Мельников
(подпись, фамилия)

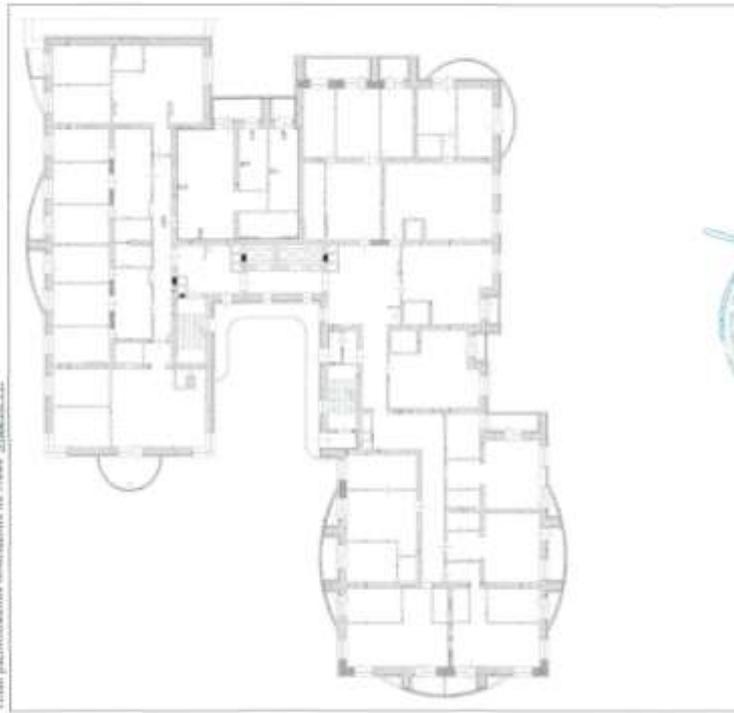


Лист 2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
инженерный

(выдан на государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2
Дата выдачи	09.04.2014 г. № ИВ/01/14-23/261		
Кадастровый номер	50:11:010/014/3/7		
План расположения помещения по этажу. Этаж № 11.			



Инженер 1 категории
(полное наименование должности)
А. Н. Мельников
(подпись, фамилия)





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

"17" ноября 2014 года

Дата выдачи: "17" ноября 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.07.2014 № ЮР06505002005004-72-14, выданный орган: Администрация города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Диагностика Медицинский", ИНН: 8601043598, ОГРН: 1118601000583, дата гос. регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, КПП: 860101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Ханты-Мансийск, пер. Заречный, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь: 111,8 кв.м, этаж №11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Нижневартовск, ул.Музы Драматич., д.25, кв.132

Кадастровый (или условный) номер: 86:11-0101014-519

Существование или прекращение (обременение) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-07/056/2014-025



Регистратор _____
Иванов И.Ф. (подпись)

86-АВ 901929

КЗ11

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выдается для кадастровых объектов недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	3
Дата выдачи	"17" ноября 2014 г., № ЮР06505002005004-72-14		
Кадастровый номер	86:11-0101014-519		
Номер кадастрового квартала	86:11-0101014		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус объекта недвижимости)	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1.	Кадастровый номер здания (подземного), в котором расположено помещение	86:11-0101014-519
2.	Этаж (этажи), на котором расположено помещение	Этаж № 11
3.	Общая площадь помещения, кв.м	111,8
4.	Местонахождение: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Нижневартовск, ул.Музы Драматич., д.25, кв.132	
5.	Назначение	Жилое
6.	Вид жилого помещения в многоквартирном доме	железобетонное, квартира
7.	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена квартира	(комната, квартира)
8.	Кадастровая стоимость (руб.)	3059142,84
9.	Предельные кадастровые значения площади объекта недвижимого имущества	112
10.	Общая площадь: В виде кадастровых работ было обременено жилое помещение и подчинена фактическая площадь, которая состоит из помещений, и составляет 111,8 кв.м. Площадь помещения принадлежит на основании Приказа Министерства №531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к порядку ведения кадастра недвижимости».	
11.	Наименование органа кадастрового учета: Фискальный кадастровый кадастровый регистрационный кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре	

Инициалы И.Ф.О.	А. Н. Михайлов
Подпись (подлинное значение)	(подпись, фотоиз)



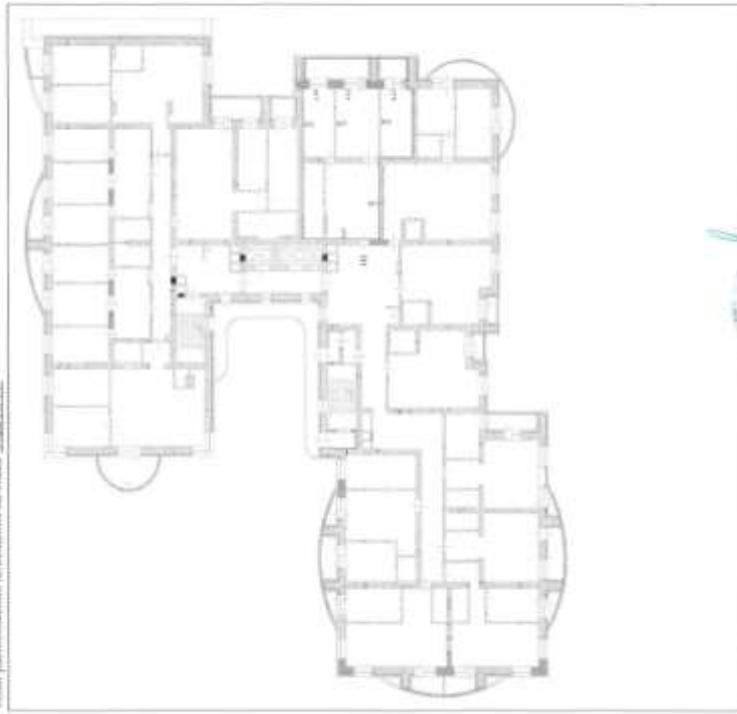
4013

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выдается на недвижимые объекты недвижимости)

Лист №	2	Из всего листов	2
от 24 октября 2014 г. № 86-05/014-2014-001/4-03/841			
Кадастровый номер: 50:11:0101014-019			

План расположения помещения на этаже 2-ого этажа №11.



Масштаб 1:

Инженер 1 категории
Юлия Владимировна Мещерякова

А. Н. Мещеряков
(подпись, печать)



КД.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выдается на кадастровый объект недвижимости)

Лист № 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

9247 октября 2014 г. № 06/001/14-25/003/0
 Кадастровый номер: 50:11:0101014/018
 Номер кадастрового квартала: 50:11:0101014/018
 Характер и вид использования земельного участка и недвижимости (содержание информации о планировке):

Описание объекта недвижимости по адресу:

1. Кадастровый номер здания (зданий), в котором расположено помещение: 50:11:0101014/018
2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 11
3. Общедоступная информация: 1133
4. Местонахождение: Хитин-Морской инновационный парк - Юг, г. Балашиха, ул. Мухоморова, д.33 Мусы Джалиля, 3
5. Назначение: Жилые
6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: (виды, категории) (комнаты, квартиры)
7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение: 50:11:0101014/018
8. Кадастровая стоимость (руб.): 133
9. Присущие кадастровому объекту (помещению) номера объектов недвижимости по адресу:
10. Сведения об объекте. В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подсчитана фактическая площадь, которая отличается от проектной на 113,3 кв.м. Площадь помещения подсчитана на основании: Приказа Минэкономразвития №531 от 26.09.2013 «Об утверждении требований к определению площади зданий, помещений»
11. Инициативная группа кадастрового учета: Фактотехническое государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии» по Хитин-Морскому инновационному парку - Юг

инженер 3 категории А. Н. Мельников (подпись, фамилия)



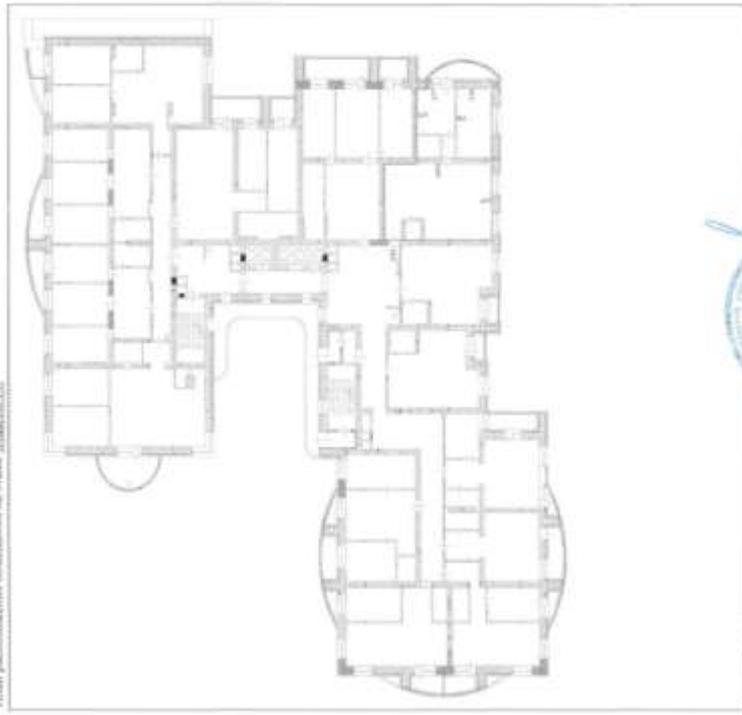
КД.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выдается на кадастровый объект недвижимости)

Лист № 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

9247 октября 2014 г. № 06/001/14-25/003/0
 Кадастровый номер: 50:11:0101014/018
 План расположения помещений по этажу Этаж № 11:



Инженер 3 категории А. Н. Мельников (подпись, фамилия)





МЛ1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
недвижимости

Формат файла: 01_паспорт_технические_данные_кадастровый

Лист №	Код документа	№
№4	001/01/014-5/19	1
Кадастровый номер:	86:11:0101014-5/19	
Номер кадастрового квартала:	86:11:0101014	
Характер (категория) земельного участка (помещения):	---	

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (зданий), в котором расположено помещение:	86:11:0101014-5/19
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 12
3	Общая площадь помещения: 110,6	
4	Местонахождение: Хапты-Мансийский автономный округ - Югра, с. Навикуртинск, ул. Мухоморова, д. 23, кв. 145	
5	Назначение:	Жилые
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение:	Особняк, квартира
8	Кадастровый номер (ИДН):	2987756,28
9	Пространственные координаты (уширения) центра объекта недвижимого имущества:	145
10	Свободное описание: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и получены фактические планы, которые отличаются от проектных, и составляет 110,6 кв.м. Площадь помещений фактически не совпадает с проектной. Проектная документация №ЭП1 от 20.09.2011 «Об утверждении требований к проектной документации, планировке».	
11	Наименование органа кадастрового учета: ФГИС «Федеральный государственный информационный ресурс» «Федеральный кадастровый реестр государственной регистрации недвижимости» по Хапты-Мансийскому автономному округу - Югра	

Исполнитель: **А. Н. Мельников**
подпись: _____
(подпись, фамилия)





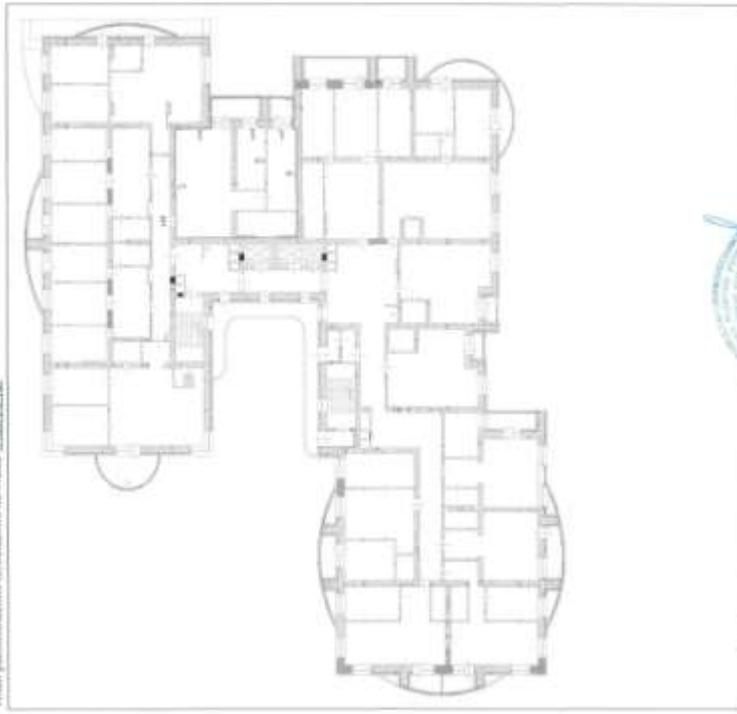
МП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

выдается на государственные кадастровые объекты недвижимости

Лист №	1	Итого листов	2
Дата выдачи	"24" октября 2014 г. № 86-201/14-529/84		
Кадастровый номер	86-11-0101014-529		

План расположен на участке № 13, Д.ав. № 13.



Масштаб 1:	
Исполнитель	А. Н. Мельников
Подпись	(Подпись)
М.П.	(М.П.)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

инженерия
(выдается на кадастровый паспорт недвижимости)

Лист №	1	Всего листов	2
№24 октября 2014 г. № 86.01/14-25/068			
Кадастровый номер:	86:11:0101014-259		
Номер кадастрового квартала:	86:11:0101014		
Характер земель (код земельного кадастра недвижимости (структурный код подразделения)):	—		

Описание объекта недвижимого имущества

1. Кадастровый номер здания (объекта), в котором расположено помещение:
86:11:0101014-259
2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение:
Этаж № 13
3. Общее количество помещений: 81
4. Местоположение: Хитро-Мельниковский автомобильный мост - Юго-г. Новокосинский, 3/3 Мосты Девятина, л 25, эт. 13б
5. Назначение: Жилые (жилье, жилье)
6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: квартира (комната, квартира)
7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение: —
8. Кадастровая стоимость (руб.): 224446,78
9. Прямая стоимость кадастровые недвижимого имущества: 156
10. Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и подпитана фактическая площадь, которая отличается от проектной, и составляет 85,1 кв. м. Четкая территория подпитана на основании Приказа Минэкономразвития №531 от 30.09.2013 «Об утверждении требований к содержанию плана здания, помещения».
11. Учредителем "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической съёмки" по Хитро-Мельниковскому автомобильному мосту - Юго-г. кадастра и картографии" является: А. В. Мельников (подпись, фамилия)

инженер 1 категории	А. В. Мельников
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)

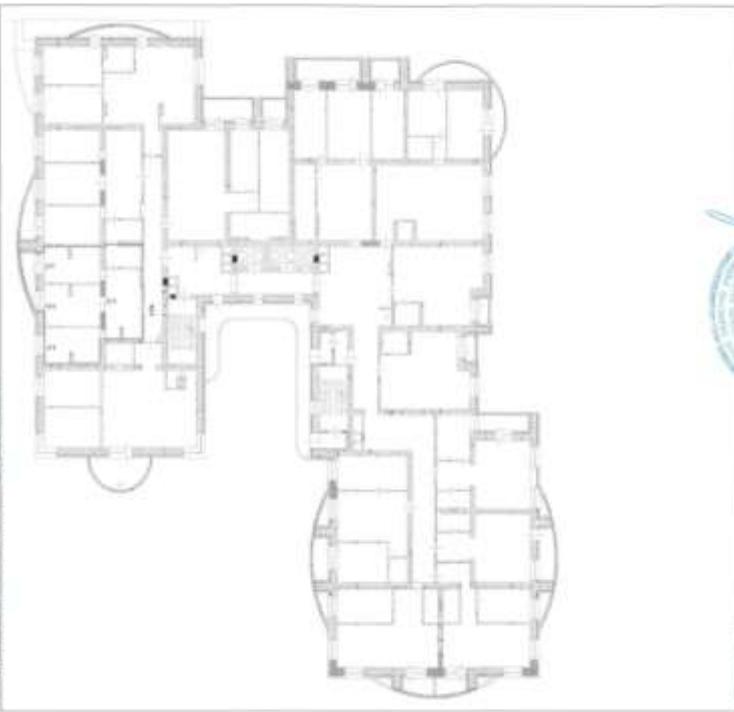


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

инженерия
(выдается на кадастровый паспорт недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2
№24 октября 2014 г. № 86.01/14-25/068			
Кадастровый номер:	86:11:0101014-259		
План расположения помещения по этажу: Этаж № 13:			



инженер 1 категории	А. Н. Мельников
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)





КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
документ

(выдается по запросу владельца кадастрового объекта)

Лист №	Всего листов	2
"24" октября 2014 г. № 86.201/14-2526-48		
Кадастровый номер	86.11.0101014.521	
Номер кадастрового квартала	86.11.0101014	
Характер оценки (подробности кадастра по кадастровому номеру)	—	

Описание объекта недвижимости (рубрики):

1	Кадастровый номер здания (здания), в котором располагается помещение:	86.11.0101014.521
2	Этаж (этажи), на котором располагается помещение:	этаж № 13
3	Общая площадь помещения:	110,6
4	Местонахождение: Хаангты-Мангшиский автономный округ - Юэри, г.Никольскотлас, ул.Музы Давыдов, д.25, кв.159	
5	Назначение:	Жилое (квартира, нежилая)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартала и кадастровый номер земельного участка:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	268 775,24
9	Прочие данные кадастрового (условного) номера (объекта недвижимого имущества):	(159)
10	Особые отметки: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение и исключена фактическая площадь, которая отнесена от проекта, и составляет 110,6 кв.м. Плановый плановый документ на основании Протокола Межкомиссионного №331 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к оформлению плановых данных, помещений»	
11	Наименование органа кадастрового учета, фискал: федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Хаангты-Мангшискому автономному округу - Юэри	

номер 1 кадастровый (полное наименование документа): А. И. Мельников (подпись, фамилия)



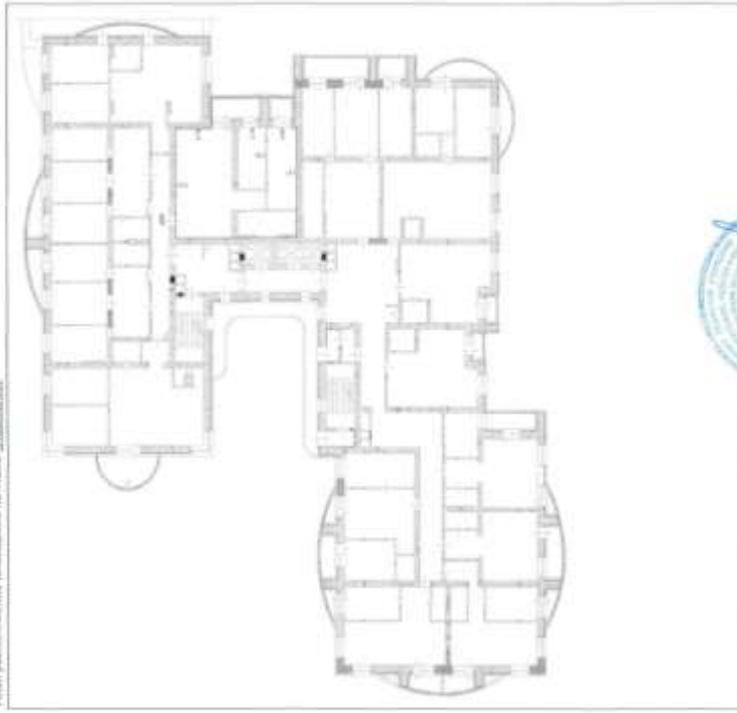
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выдается по запросу владельца помещения, кадастровый номер)

Лист №	Всего листов
№47 октября 2014 г. № 86-20/14-25048	№6110101014-51
Кадастровый номер	

План расположения помещения по этажам: Этаж №1,3.



Масштаб 1:	А. Н. Мельников (подпись, фамилия)
Инспектор 1 категории	
Служба государственной регистрации	



КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
инженерный

(выдается на государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2
--------	---	--------------	---

19-08/001/2014 г. № 86-301/14-25526
 Кадастровый номер: 86.11.0101014.313
 Номер кадастрового квартала: 86.11.0101014
 Характерный земельный (земельных) кадастровый объект при кадастровом учете (содержит ли объект в собственности):

Описание объекта кадастрового учета:

1. Кадастровый номер здания (зданий), в котором расположено помещение: 86.11.0101014.313
2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение
3. Этаж № 13
4. Местонахождение: Химки-Малышевский жилищный округ - Юг, г. Химки, ул. Мухоморова, д. 33 Музы. Детская, в 25 кв. 100
5. Назначение: Жилые (жилая, нежилая) квартира (квартира, квартира)
6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение: 86.11.0101014.313
7. Категория земель: 100
8. Категория земель (код): 100
9. Присущие кадастровые единицы: 100
10. Описание помещения: Описание помещения: В ходе кадастровых работ было обследовано жилое помещение в подмосковной Московской области, которая относится от проекта, и составляет 111,9 кв. м. Помещение принадлежит на основании Протокола Минкоминформ №531 от 26.09.2011 «Об утверждении требований к передаче данных кадастров, помещений»
11. Наименование органа кадастрового учета: Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный центр кадастровых работ" Министерства экономического развития Российской Федерации

Инженер 1 категории
 (подпись, наименование должности)
 А. И. Мельников
 (подпись, фамилия)



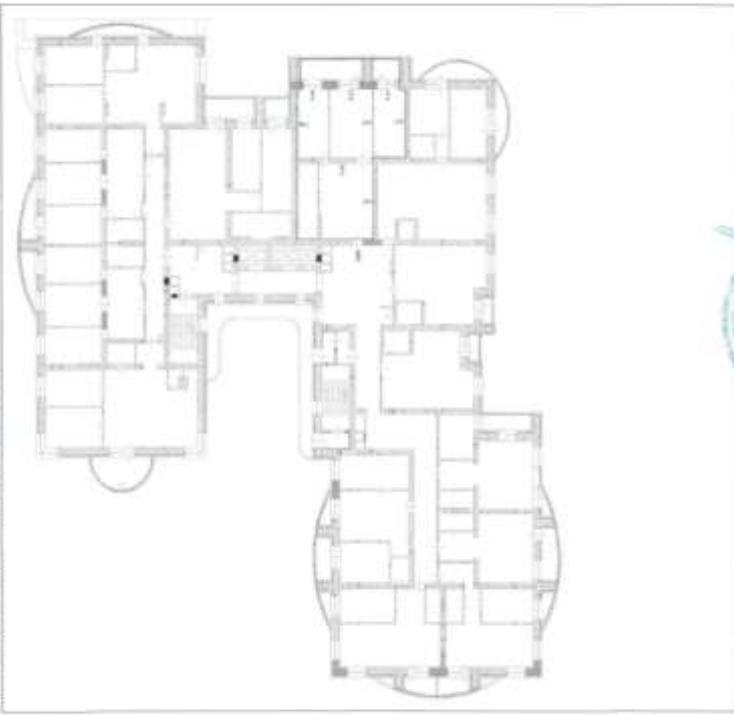
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
инженерный

(выдается на государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов	2
--------	---	--------------	---

19-08/001/2014 г. № 86-301/14-25526
 Кадастровый номер: 86.11.0101014.313
 Номер кадастрового квартала: 86.11.0101014



Инженер 1 категории
 (подпись, наименование должности)
 А. И. Мельников
 (подпись, фамилия)





КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(выдается на государственного владельца недвижимости)

Лист №	1	Из всего листов	2
№ документа	№ 2014/014-2/2014		
Кадастровый номер	66:11:0101014-538		
Номер кадастрового квартала	66:11:0101014		
Характер и видный государственный кадастра недвижимости (отсутствует или в наличии)	—		
Описание объекта недвижимого имущества:			
1	Кадастровый номер здания (объекта), а также расположенного помещения: 66:11:0101014-538		
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:		
3	Этаж № 14		
4	Общая площадь помещения: 111,1		
5	Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Мусы Давыдова, д. 25, кв. 173		
6	Назначение:		
7	Жилые (жилая, жилые)		
8	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: квартира		
9	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение:		
10	—		
11	Кадастровый номер участка (ЗУ): 66:11:0101014-538		
12	Проектный кадастровый (условный) номер объекта: 173		
13	Общие сведения: В виде кадастровых работ (работ) обременено ипотекой помещение в виде жилого функционального помещения, которое отчуждается от собственности, и составляет 111,1 кв.м. Площадь помещения подтверждена на основании Приказа Минэкономразвития №531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения».		
14	Наименование органа кадастрового учета: Фискальное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югра		
15	Инициалы и фамилия государственного кадастрового оценщика: А. Н. Мельников (подпись)		



КЭД

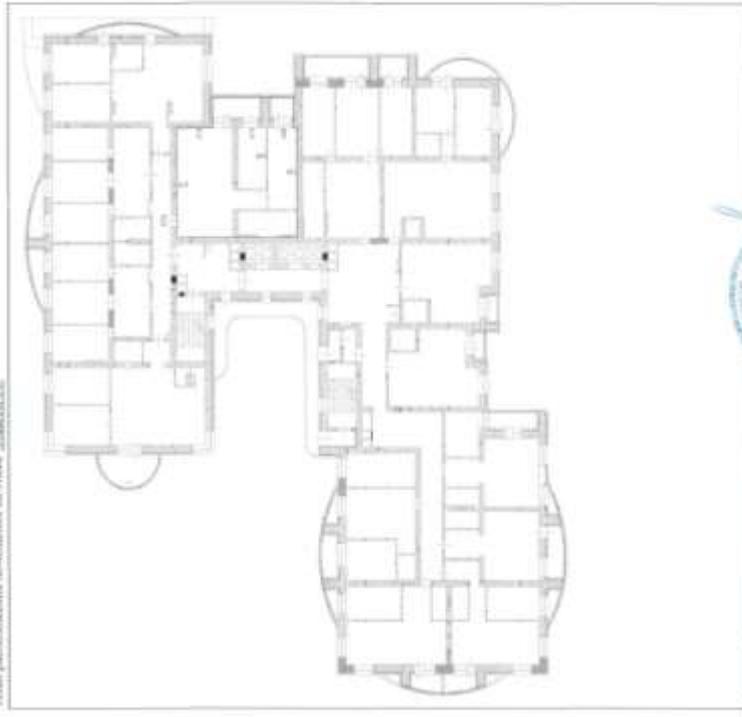
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

государства

(используется для учета объектов недвижимости)

Лист №	3	Из всего листов	2
№ 24 от 08.09.2014 г. № 86/2014-УС/063			
Кадастровый номер			
50:11:0101014:528			

План реконструкции помещений по адресу: Дзержинский ул., д. 14.



Масштаб 1:



Исполнитель	А. Н. Митрошин
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

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

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

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

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

М.П.

12 июля 2007 г.
(дата)



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.07.2007

Дата

№

475 -07

Идентификационный номер свидетельства

**Настоящим подтверждается, что
Илюхин Валерий Иванович**

Паспорт 46 05 №159559, Отделом Внутренних Дел города Юбилейного Московской области, 08.08.2003 г.

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

Имя, фамилия, отчество, серия, номер и дата выдачи документа и профессионального образования

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

№ по реестру 120 от « 11.12.2006 » года

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



Исполнительный директор НП АРМО
Должность по свидетельству № 0002

Петровская Е. В.



Москва

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.: Полис № 0991R/776/90052/6

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

ПОЛИС № 0991R/776/91134/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91134/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Илюхин Валерий Иванович

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

Объект страхования:

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

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

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

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, 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 иски о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

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

Страхователь: Илюхин Валерий Иванович

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

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

230 (Двести тридцать) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

