

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор**

**ООО «Центр оценки инвестиций»**



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ №УКР-П/17-13**

**от 20 октября 2017 года**

**Оценка справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016 г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 33 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 2 169,97 (две тысячи сто шестьдесят девять целых и девяносто семь сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б**

*Исполнитель отчета*

**Илюхин В.И.**

| <b>СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА</b>  | <b>Стр.</b> |
|---|-------------|
| Сопроводительное письмо   | 3           |
| <b>I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b>  | <b>6</b>    |
| 1.1. Задание на оценку  | 6           |
| 1.2. Применяемые стандарты оценки   | 9           |
| 1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения   | 10          |
| 1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке   | 11          |
| 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» | 12          |
| 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах   | 12          |
| 1.7. Основные факты и выводы  | 12          |
| 1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки   | 14          |
| 1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки   | 15          |
| 1.10. Методология определения справедливой стоимости  | 15          |
| <b>II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>   | <b>19</b>   |
| 2.1. Общие положения  | 19          |
| 2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки   | 19          |
| 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки   | 21          |
| 2.4. Описание текущего использования объектов оценки  | 29          |
| 2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки  | 29          |
| <b>III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>  | <b>30</b>   |
| 3.1. Общие положения  | 30          |
| 3.2. Анализ рынка недвижимости  | 30          |
| <b>IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>   | <b>58</b>   |
| <b>V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b>  | <b>59</b>   |
| 5.1. Общие положения  | 59          |
| 5.2. Общее описание методов оценки недвижимости   | 59          |
| 5.3. Выбор подходов и методов оценки  | 59          |
| 5.4. Согласование результатов оценки  | 65          |
| 5.5. Выбор подходов и методов оценки  | 65          |
| <b>VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>   | <b>67</b>   |
| 6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом   | 67          |
| 6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом  | 138         |
| 6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом   | 138         |
| 6.4. Согласование результатов оценки  | 138         |
| <b>VII. ВЫВОДЫ</b>  | <b>140</b>  |
| <b>VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ</b>   | <b>142</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1</b>   | <b>143</b>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2</b>   | <b>146</b>  |

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

«20» октября 2017 г.

**Уважаемая Ольга Павловна!**

В соответствии с Техническим заданием № 13 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г., проведена оценка справедливой стоимости имущества, планируемого к приобретению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно:

- имущественных прав по Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016 г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 33 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 2 169,97 (две тысячи сто шестьдесят девять целых и девяносто семь сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, в т.ч.:

| № п/п | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м |
|-------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|--|
| 1     | 1                           | 2                          | 2             | 1      | 76,19  |
| 2     | 2                           | 2                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 3     | 3                           | 2                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 4     | 4                           | 2                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 5     | 5                           | 2                          | 3             | 1      | 98,47  |
| 6     | 6                           | 3                          | 2             | 1      | 76,19  |
| 7     | 7                           | 3                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 8     | 9                           | 3                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 9     | 10                          | 3                          | 3             | 1      | 98,47  |
| 10    | 11                          | 4                          | 2             | 1      | 76,19  |
| 11    | 12                          | 4                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 12    | 13                          | 4                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 13    | 14                          | 4                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 14    | 15                          | 4                          | 3             | 1      | 98,47  |
| 15    | 16                          | 5                          | 2             | 1      | 76,19  |
| 16    | 17                          | 5                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 17    | 18                          | 5                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 18    | 19                          | 5                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 19    | 20                          | 5                          | 3             | 1      | 98,47  |
| 20    | 22                          | 6                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 21    | 23                          | 6                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 22    | 24                          | 6                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 23    | 27                          | 7                          | 2             | 1      | 70,01  |

| № п/п        | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м |
|--------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|--|
| 24           | 29                          | 7                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 25           | 32                          | 8                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 26           | 33                          | 8                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 27           | 37                          | 9                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 28           | 38                          | 9                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 29           | 42                          | 10                         | 2             | 1      | 70,01  |
| 30           | 56                          | 2                          | 2             | 2      | 78,38  |
| 31           | 58                          | 2                          | 1             | 2      | 49,19  |
| 32           | 59                          | 2                          | 1             | 2      | 53,98  |
| 33           | 63                          | 3                          | 1             | 2      | 49,19  |
| <b>ИТОГО</b> |                             |                            |               |        | <b>2 169,97</b>                                      |

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

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

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

Оценка проведена по состоянию на **20 октября 2017 г.**

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

**Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 33 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 2 169,97 (две тысячи сто шестьдесят девять целых и девяносто семь сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме (строительная позиция № 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:**

**78 819 982**

**(Семьдесят восемь миллионов восемьсот девяносто две тысячи девятьсот восемьдесят два) рубля,**

В ТОМ ЧИСЛЕ:

| № п/п | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м <sup>2</sup> | Итоговая величина стоимости, руб. |
|-------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|---|-----------------------------------|
| 1     | 1                           | 2                          | 2             | 1      | 76,19   | 2 742 840                         |
| 2     | 2                           | 2                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 3     | 3                           | 2                          | 1             | 1      | 47,88   | 1 814 652                         |
| 4     | 4                           | 2                          | 1             | 1      | 53,87   | 2 041 673                         |
| 5     | 5                           | 2                          | 3             | 1      | 98,47   | 3 357 827                         |
| 6     | 6                           | 3                          | 2             | 1      | 76,19   | 2 742 840                         |
| 7     | 7                           | 3                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 8     | 9                           | 3                          | 1             | 1      | 53,87   | 2 041 673                         |
| 9     | 10                          | 3                          | 3             | 1      | 98,47   | 3 357 827                         |
| 10    | 11                          | 4                          | 2             | 1      | 76,19   | 2 742 840                         |
| 11    | 12                          | 4                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 12    | 13                          | 4                          | 1             | 1      | 47,88   | 1 814 652                         |
| 13    | 14                          | 4                          | 1             | 1      | 53,87   | 2 041 673                         |
| 14    | 15                          | 4                          | 3             | 1      | 98,47   | 3 357 827                         |
| 15    | 16                          | 5                          | 2             | 1      | 76,19   | 2 742 840                         |
| 16    | 17                          | 5                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 17    | 18                          | 5                          | 1             | 1      | 47,88   | 1 814 652                         |
| 18    | 19                          | 5                          | 1             | 1      | 53,87   | 2 041 673                         |
| 19    | 20                          | 5                          | 3             | 1      | 98,47   | 3 357 827                         |
| 20    | 22                          | 6                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 21    | 23                          | 6                          | 1             | 1      | 47,88   | 1 814 652                         |
| 22    | 24                          | 6                          | 1             | 1      | 53,87   | 2 041 673                         |
| 23    | 27                          | 7                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 24    | 29                          | 7                          | 1             | 1      | 53,87   | 2 041 673                         |
| 25    | 32                          | 8                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 26    | 33                          | 8                          | 1             | 1      | 47,88   | 1 814 652                         |
| 27    | 37                          | 9                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 28    | 38                          | 9                          | 1             | 1      | 47,88   | 1 814 652                         |
| 29    | 42                          | 10                         | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 30    | 56                          | 2                          | 2             | 2      | 78,38   | 2 821 680                         |
| 31    | 58                          | 2                          | 1             | 2      | 49,19   | 1 864 301                         |
| 32    | 59                          | 2                          | 1             | 2      | 53,98   | 2 045 842                         |
| 33    | 63                          | 3                          | 1             | 2      | 49,19   | 1 864 301                         |

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

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 13 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.

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

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

- имущественные права по Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016 г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 33 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 2 169,97 (две тысячи сто шестьдесят девять целых и девяносто семь сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоэтажном жилом доме (строительная позиция № 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, в т.ч.:

| № п/п | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м |
|-------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|--|
| 1     | 1                           | 2                          | 2             | 1      | 76,19  |
| 2     | 2                           | 2                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 3     | 3                           | 2                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 4     | 4                           | 2                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 5     | 5                           | 2                          | 3             | 1      | 98,47  |
| 6     | 6                           | 3                          | 2             | 1      | 76,19  |
| 7     | 7                           | 3                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 8     | 9                           | 3                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 9     | 10                          | 3                          | 3             | 1      | 98,47  |
| 10    | 11                          | 4                          | 2             | 1      | 76,19  |
| 11    | 12                          | 4                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 12    | 13                          | 4                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 13    | 14                          | 4                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 14    | 15                          | 4                          | 3             | 1      | 98,47  |
| 15    | 16                          | 5                          | 2             | 1      | 76,19  |
| 16    | 17                          | 5                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 17    | 18                          | 5                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 18    | 19                          | 5                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 19    | 20                          | 5                          | 3             | 1      | 98,47  |
| 20    | 22                          | 6                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 21    | 23                          | 6                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 22    | 24                          | 6                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 23    | 27                          | 7                          | 2             | 1      | 70,01  |

| № п/п        | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м |
|--------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|--|
| 24           | 29                          | 7                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 25           | 32                          | 8                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 26           | 33                          | 8                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 27           | 37                          | 9                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 28           | 38                          | 9                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 29           | 42                          | 10                         | 2             | 1      | 70,01  |
| 30           | 56                          | 2                          | 2             | 2      | 78,38  |
| 31           | 58                          | 2                          | 1             | 2      | 49,19  |
| 32           | 59                          | 2                          | 1             | 2      | 53,98  |
| 33           | 63                          | 3                          | 1             | 2      | 49,19  |
| <b>ИТОГО</b> |                             |                            |               |        | <b>2 169,97</b>                                      |

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки:

| № п/п | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м |
|-------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|--|
| 1     | 1                           | 2                          | 2             | 1      | 76,19  |
| 2     | 2                           | 2                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 3     | 3                           | 2                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 4     | 4                           | 2                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 5     | 5                           | 2                          | 3             | 1      | 98,47  |
| 6     | 6                           | 3                          | 2             | 1      | 76,19  |
| 7     | 7                           | 3                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 8     | 9                           | 3                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 9     | 10                          | 3                          | 3             | 1      | 98,47  |
| 10    | 11                          | 4                          | 2             | 1      | 76,19  |
| 11    | 12                          | 4                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 12    | 13                          | 4                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 13    | 14                          | 4                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 14    | 15                          | 4                          | 3             | 1      | 98,47  |
| 15    | 16                          | 5                          | 2             | 1      | 76,19  |
| 16    | 17                          | 5                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 17    | 18                          | 5                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 18    | 19                          | 5                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 19    | 20                          | 5                          | 3             | 1      | 98,47  |
| 20    | 22                          | 6                          | 2             | 1      | 70,01  |

| № п/п        | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м |
|--------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|--|
| 21           | 23                          | 6                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 22           | 24                          | 6                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 23           | 27                          | 7                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 24           | 29                          | 7                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 25           | 32                          | 8                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 26           | 33                          | 8                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 27           | 37                          | 9                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 28           | 38                          | 9                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 29           | 42                          | 10                         | 2             | 1      | 70,01  |
| 30           | 56                          | 2                          | 2             | 2      | 78,38  |
| 31           | 58                          | 2                          | 1             | 2      | 49,19  |
| 32           | 59                          | 2                          | 1             | 2      | 53,98  |
| 33           | 63                          | 3                          | 1             | 2      | 49,19  |
| <b>ИТОГО</b> |                             |                            |               |        | <b>2 169,97</b>                                      |

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Разрешения на строительство № Ru363030002005001-449-A от 22.03.2013 г.;
- копии Проектной декларации по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, район жилого дома №7 (с последними изменениями от 26.09.2017 г.);
- копии Постановления № 517 от 22.04.2016 г. Администрации городского округа г. Нововоронеж;
- копии Дополнительного соглашения № 5 от «20» июля 2016 г. к Договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях) полученных от заказчика.

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

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

**5. Цель оценки.** Определение стоимости объектов оценки.

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

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

**8. Предполагаемое использование результатов оценки.** Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки, указанные в отчете об оценке без НДС, 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. Результаты оценки, указанные в отчете об оценке с НДС, могут быть использованы для иных целей (страхование, продажа объекта



оценки). Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **20 октября 2017 г.**

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **20 октября 2017 г.**

**11. Допущения, на которых должна основываться оценка:**

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, от «24» марта 2016 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

### Обоснование применяемых стандартов

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611

от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

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

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

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

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

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

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

#### Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-13, 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 «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Протон» |
| Место нахождения                                      | 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2   |
| Почтовый адрес  | 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2   |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1037708029633  |
| Дата присвоения ОГРН                                  | 27.05.2003 г.  |

##### Сведения об оценщике

|   |  |
|---|--|
| Общие сведения об Оценщике                                    | <p><b>Илюхин Валерий Иванович</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 475-07 от 25.07.2007 г. (регистрационный № 120 от 11.12.2006 г.).</p> <p>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.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2003 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p> |
| Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор | <p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.</p> <p>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.</p>   |
| 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                                       | <a href="mailto:info@ramb-price.ru">info@ramb-price.ru</a>   |
| Страхование ответственности юридического лица                 | Полис страхования ответственности № 0991R/776/90052/6, выдан ОАО «АльфаСтрахование» 13.10.2016 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.   |
| Саморегулируемая организация оценщиков                        | 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                       | 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 объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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

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

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

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

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

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

### 1.7. Основные факты и выводы

#### Общие сведения

|   |   |
|---|---|
| Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки | Техническое задание № 13 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г. |
| Дата составления отчета                                   | 20 октября 2017 г.  |
| Порядковый номер отчета                                   | УКР-П/17-13   |

#### Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

|   |   |
|---|---|
| Вид объектов оценки   | Имущественные права   |
| Реквизиты договора участия в долевом строительстве                              | Договор № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 г.   |
| Реквизиты дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве | Дополнительное соглашение № 5 от 20.07.2016г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 г.  |
| Стороны договора участия в долевом строительстве                                | Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Кудеяр».<br>Участник долевого строительства – Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Протон».   |
| Объект, возводимый застройщиком   | Многоквартирный дом (далее – Дом) – многоэтажный жилой дом (строительная позиция 18а), со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б.   |
| Объекты долевого строительства по договору                                      | Квартиры в количестве 33 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 2 169,97 (две тысячи сто шестьдесят девять целых и девяносто семь сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме (строительная позиция № 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, в составе: |

| № п/п        | Строительный номер<br>квартиры | Этаж расположения<br>квартиры | Кол-во<br>комнат | Секция | Строительная площадь с<br>учетом лоджий/балконов, кв. м |
|--------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------|--------|---|
| 1            | 1                              | 2                             | 2                | 1      | 76,19   |
| 2            | 2                              | 2                             | 2                | 1      | 70,01   |
| 3            | 3                              | 2                             | 1                | 1      | 47,88   |
| 4            | 4                              | 2                             | 1                | 1      | 53,87   |
| 5            | 5                              | 2                             | 3                | 1      | 98,47   |
| 6            | 6                              | 3                             | 2                | 1      | 76,19   |
| 7            | 7                              | 3                             | 2                | 1      | 70,01   |
| 8            | 9                              | 3                             | 1                | 1      | 53,87   |
| 9            | 10                             | 3                             | 3                | 1      | 98,47   |
| 10           | 11                             | 4                             | 2                | 1      | 76,19   |
| 11           | 12                             | 4                             | 2                | 1      | 70,01   |
| 12           | 13                             | 4                             | 1                | 1      | 47,88   |
| 13           | 14                             | 4                             | 1                | 1      | 53,87   |
| 14           | 15                             | 4                             | 3                | 1      | 98,47   |
| 15           | 16                             | 5                             | 2                | 1      | 76,19   |
| 16           | 17                             | 5                             | 2                | 1      | 70,01   |
| 17           | 18                             | 5                             | 1                | 1      | 47,88   |
| 18           | 19                             | 5                             | 1                | 1      | 53,87   |
| 19           | 20                             | 5                             | 3                | 1      | 98,47   |
| 20           | 22                             | 6                             | 2                | 1      | 70,01   |
| 21           | 23                             | 6                             | 1                | 1      | 47,88   |
| 22           | 24                             | 6                             | 1                | 1      | 53,87   |
| 23           | 27                             | 7                             | 2                | 1      | 70,01   |
| 24           | 29                             | 7                             | 1                | 1      | 53,87   |
| 25           | 32                             | 8                             | 2                | 1      | 70,01   |
| 26           | 33                             | 8                             | 1                | 1      | 47,88   |
| 27           | 37                             | 9                             | 2                | 1      | 70,01   |
| 28           | 38                             | 9                             | 1                | 1      | 47,88   |
| 29           | 42                             | 10                            | 2                | 1      | 70,01   |
| 30           | 56                             | 2                             | 2                | 2      | 78,38   |
| 31           | 58                             | 2                             | 1                | 2      | 49,19   |
| 32           | 59                             | 2                             | 1                | 2      | 53,98   |
| 33           | 63                             | 3                             | 1                | 2      | 49,19   |
| <b>ИТОГО</b> |                                |                               |                  |        | <b>2 169,97</b>   |

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

| Строительный номер квартиры | Затратный подход, руб. | Сравнительный (рыночный*) подход, руб. | Доходный подход, руб. | Итоговая стоимость, руб. |
|-----------------------------|------------------------|--|-----------------------|--------------------------|
| 1                           | не использовался       | 2 742 840                              | не использовался      | 2 742 840                |
| 2                           | не использовался       | 2 520 360                              | не использовался      | 2 520 360                |
| 3                           | не использовался       | 1 814 652                              | не использовался      | 1 814 652                |
| 4                           | не использовался       | 2 041 673                              | не использовался      | 2 041 673                |
| 5                           | не использовался       | 3 357 827                              | не использовался      | 3 357 827                |
| 6                           | не использовался       | 2 742 840                              | не использовался      | 2 742 840                |
| 7                           | не использовался       | 2 520 360                              | не использовался      | 2 520 360                |
| 9                           | не использовался       | 2 041 673                              | не использовался      | 2 041 673                |
| 10                          | не использовался       | 3 357 827                              | не использовался      | 3 357 827                |
| 11                          | не использовался       | 2 742 840                              | не использовался      | 2 742 840                |
| 12                          | не использовался       | 2 520 360                              | не использовался      | 2 520 360                |
| 13                          | не использовался       | 1 814 652                              | не использовался      | 1 814 652                |
| 14                          | не использовался       | 2 041 673                              | не использовался      | 2 041 673                |
| 15                          | не использовался       | 3 357 827                              | не использовался      | 3 357 827                |
| 16                          | не использовался       | 2 742 840                              | не использовался      | 2 742 840                |
| 17                          | не использовался       | 2 520 360                              | не использовался      | 2 520 360                |
| 18                          | не использовался       | 1 814 652                              | не использовался      | 1 814 652                |
| 19                          | не использовался       | 2 041 673                              | не использовался      | 2 041 673                |
| 20                          | не использовался       | 3 357 827                              | не использовался      | 3 357 827                |
| 22                          | не использовался       | 2 520 360                              | не использовался      | 2 520 360                |
| 23                          | не использовался       | 1 814 652                              | не использовался      | 1 814 652                |
| 24                          | не использовался       | 2 041 673                              | не использовался      | 2 041 673                |
| 27                          | не использовался       | 2 520 360                              | не использовался      | 2 520 360                |
| 29                          | не использовался       | 2 041 673                              | не использовался      | 2 041 673                |
| 32                          | не использовался       | 2 520 360                              | не использовался      | 2 520 360                |
| 33                          | не использовался       | 1 814 652                              | не использовался      | 1 814 652                |
| 37                          | не использовался       | 2 520 360                              | не использовался      | 2 520 360                |
| 38                          | не использовался       | 1 814 652                              | не использовался      | 1 814 652                |
| 42                          | не использовался       | 2 520 360                              | не использовался      | 2 520 360                |
| 56                          | не использовался       | 2 821 680                              | не использовался      | 2 821 680                |
| 58                          | не использовался       | 1 864 301                              | не использовался      | 1 864 301                |
| 59                          | не использовался       | 2 045 842                              | не использовался      | 2 045 842                |
| 63                          | не использовался       | 1 864 301                              | не использовался      | 1 864 301                |

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

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

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

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

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

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



Таблица 1.

**Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика**

| Наименование документа  | Реквизиты документа                       | Вид документа                                 |
|---|---|---|
| Разрешение на строительство   | № Ru363030002005001-449-A от 22.03.2013г. | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| Проектная декларация по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, район жилого дома №7 (с последними изменениями от 26.09.2017 г.) | Представлены в Приложении 2               | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| Постановление Администрации городского округа г. Нововоронеж  | № 517 от 22.04.2016г                      | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |
| Дополнительное соглашение № 5 к Договору № 200216-П-2 участка в долевом строительстве многоквартирного дома от «20» февраля 2016 г.   | № 5<br>от «20» июля 2016 г.               | Копия<br>(Представлена в Приложении 2 Отчета) |

Источник: 1. Данные Заказчика.

### 1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

### 1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива (выполняются для

<sup>1</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

каждого актива, являющегося объектом оценки).

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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



купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).

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

Иерархия исходных данных:

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

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются

множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

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

## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

#### Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются имущественные права по Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016 г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 33 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 2 169,97 (две тысячи сто шестьдесят девять целых и девяносто семь сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме (строительная позиция № 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б.

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

Стороны договора участия в долевом строительстве:

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

Объекты долевого строительства по договору № 200216-П-2 и Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016 г. к нему - Квартиры в количестве 33 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 2 169,97 (две тысячи сто шестьдесят девять целых и девяносто семь сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме (строительная позиция № 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б.

Состав объектов долевого строительства представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Состав объектов долевого строительства

| № п/п | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м |
|-------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|--|
| 1     | 1                           | 2                          | 2             | 1      | 76,19  |
| 2     | 2                           | 2                          | 2             | 1      | 70,01  |

| № п/п        | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв. м |
|--------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|--|
| 3            | 3                           | 2                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 4            | 4                           | 2                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 5            | 5                           | 2                          | 3             | 1      | 98,47  |
| 6            | 6                           | 3                          | 2             | 1      | 76,19  |
| 7            | 7                           | 3                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 8            | 9                           | 3                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 9            | 10                          | 3                          | 3             | 1      | 98,47  |
| 10           | 11                          | 4                          | 2             | 1      | 76,19  |
| 11           | 12                          | 4                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 12           | 13                          | 4                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 13           | 14                          | 4                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 14           | 15                          | 4                          | 3             | 1      | 98,47  |
| 15           | 16                          | 5                          | 2             | 1      | 76,19  |
| 16           | 17                          | 5                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 17           | 18                          | 5                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 18           | 19                          | 5                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 19           | 20                          | 5                          | 3             | 1      | 98,47  |
| 20           | 22                          | 6                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 21           | 23                          | 6                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 22           | 24                          | 6                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 23           | 27                          | 7                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 24           | 29                          | 7                          | 1             | 1      | 53,87  |
| 25           | 32                          | 8                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 26           | 33                          | 8                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 27           | 37                          | 9                          | 2             | 1      | 70,01  |
| 28           | 38                          | 9                          | 1             | 1      | 47,88  |
| 29           | 42                          | 10                         | 2             | 1      | 70,01  |
| 30           | 56                          | 2                          | 2             | 2      | 78,38  |
| 31           | 58                          | 2                          | 1             | 2      | 49,19  |
| 32           | 59                          | 2                          | 1             | 2      | 53,98  |
| 33           | 63                          | 3                          | 1             | 2      | 49,19  |
| <b>ИТОГО</b> |                             |                            |               |        | <b>2 169,97</b>                                      |

Источник. 1. Дополнительное соглашение № 5 от 20.07.2016 г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 г.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Срок сдачи жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, запланирован не позднее II квартала 2018 г. (источник: Изменения в проектную декларацию по строительству группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми

помещениями по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, район жилого дома 7 от 26.09.2017 г.).

#### **Имущественные права, связанные с объектами оценки.**

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Балансовая стоимость на дату оценки не определена.

#### **Обременения, связанные с объектами оценки.**

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

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

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

#### **Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.**

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

### **2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки**

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объектов оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка

недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**1. Вид использования и (или) зонирование.**

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

**Таблица 3.****Данные о виде использования объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

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

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

**2. Местоположение объектов.**

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

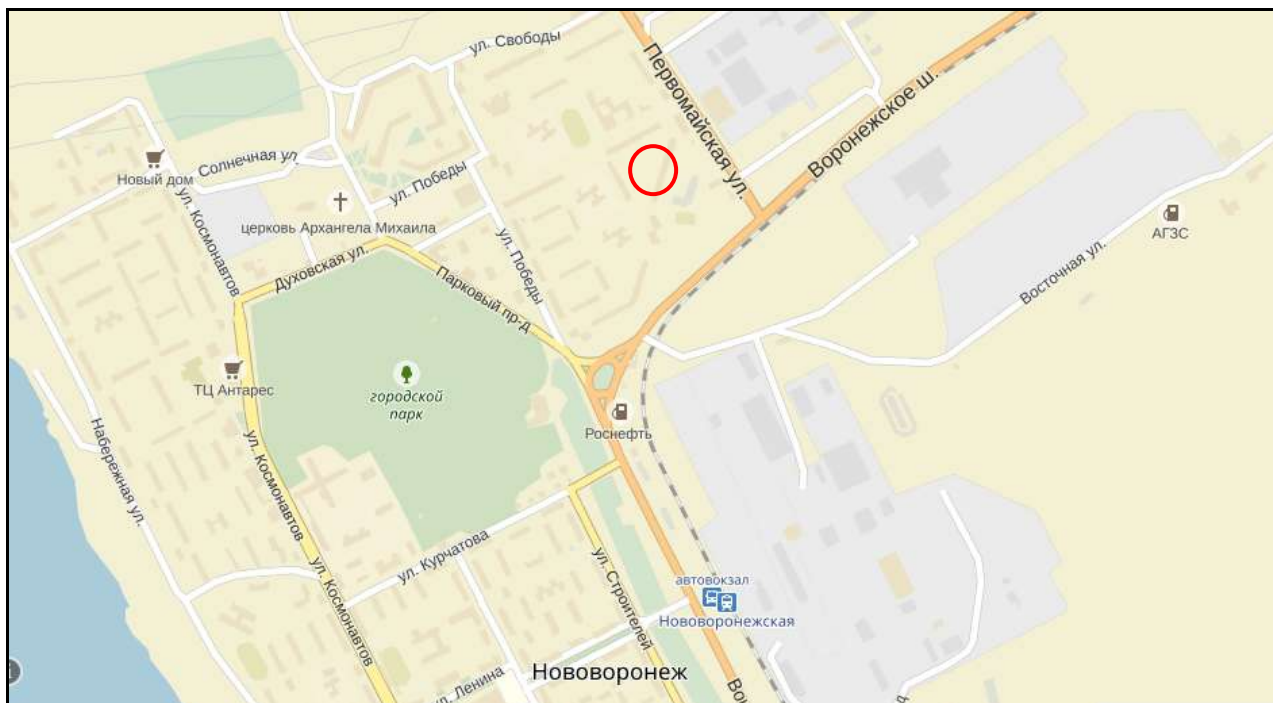
- адрес объекта недвижимости, права на который оцениваются (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2;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

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

**Таблица 4.****Данные об адресе объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

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

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



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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

**Таблица 5.**

**Характеристики местоположения объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

| Номер объекта недвижимости   | Типовая зона в пределах региона | Типовая зона в пределах города | Численность населенного пункта, тыс. чел. | Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. |
|--|---------------------------------|--------------------------------|---|---|
| Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета | ТЗ № 3                          | ТЗ № 3                         | 31,5                                      | н/д   |

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

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

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

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

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

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

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



Таблица 6.

## Описание классов объектов жилой недвижимости

| Наименование класса  | Базовые объекты группы  |
|--|---|
| <b>1. Старый фонд, в том числе:</b>  |   |
| <b>Старый фонд</b>   | 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.  |
| <b>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.</b>               | 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.  |
| <b>2. Массовое жильё советской постройки, в том числе:</b>                   |   |
| <b>Сталинки (полногабаритные квартиры)</b>                                   | 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.  |
| <b>Хрущёвки</b>  | 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.  |
| <b>Брежневки</b>   | Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущёвки, за счёт планировки комнат, отдельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.   |
| <b>Гостинки (малосемейки)</b>  | Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещённый санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну. |
| <b>Стандартная (современная, типовая) планировка</b>                         | 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, отдельные, 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.   |
| <b>Улучшенная планировка</b>   | 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, отдельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.   |
| <b>3. Массовое современное жильё (постройки после 90 года), в том числе:</b> |   |
| <b>Современное жильё эконома класса</b>                                      | Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконома-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконома класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.  |

| Наименование класса   | Базовые объекты группы  |
|---|---|
| <b>Современное жилье комфорт-класса</b>   | 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.   |
| <b>4. Жилье повышенной комфортности (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:</b> |   |
| <b>Современное жилье бизнес класса</b>  | Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».  |
| <b>Современное элитное жилье</b>  | 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. |
| <b>Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)</b>  | Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и манными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.   |
| <b>Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле</b>   | Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.  |

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

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



| Номер объекта недвижимости | Класс качества дома                      | Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | Этаж расположения объекта недвижимости | Количество комнат объекта недвижимости и | Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости и, кв. м | Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости и, кв. м | Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | Тип отделки объекта недвижимости |
|----------------------------|--|--|---|--|--|---|--|---|----------------------------------|
| 32                         | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 8/12 (промежуточный)                   | 2  | н/д   | 70,01  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| 33                         | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 8/12 (промежуточный)                   | 1  | н/д   | 47,88  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| 37                         | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 9/12 (промежуточный)                   | 2  | н/д   | 70,01  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| 38                         | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 9/12 (промежуточный)                   | 1  | н/д   | 47,88  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| 42                         | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 10/12 (промежуточный)                  | 2  | н/д   | 70,01  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| 56                         | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 2/12 (промежуточный)                   | 2  | н/д   | 78,38  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| 58                         | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 2/12 (промежуточный)                   | 1  | н/д   | 49,19  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| 59                         | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 2/12 (промежуточный)                   | 1  | н/д   | 53,98  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| 63                         | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 3/12 (промежуточный)                   | 1  | н/д   | 49,19  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |

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

Внешний вид площадки строительства жилого дома, в котором расположены объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлен на фото 1 – 3.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.

Осмотр объекта оценки проведен по состоянию на 20.10.2017 г.

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

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

Таблица 8.

##### Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

| Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются | Уровень операционных расходов | Условия аренды | Состав арендаторов | Иные характеристики |
|--|-------------------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета             | н/д                           | н/д            | н/д                | н/д                 |

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

#### 5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

##### Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

| Условный (проектный) номер объектов недвижимости, права на которые оцениваются | Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью |
|--|---|
| Все оцениваемые объекты, указанные в разделе 1.7 настоящего отчета             | отсутствует   |

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

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

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

Таблица 10.

##### Данные о других характеристиках объектов недвижимости, права на которые оцениваются

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

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

### 2.4. Описание текущего использования объектов оценки

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

### 2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся объектам оценки

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



## РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

## **1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ по итогам августа 2017 г. (данные за сентябрь 2017 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).**

### **Общая картина**

После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г в июле. Основной вклад в ускорение роста внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, – сельское хозяйство и промышленность.

Производство сельскохозяйственной продукции показало уверенный рост в результате активизации хода уборочной кампании. Увеличение выпуска отрасли в августе составило 4,7% г/г после падения в течение предыдущих двух месяцев. Сокращается отставание от календарного графика уборки урожая, обусловленное неблагоприятными погодными условиями в мае-июне. По оперативным данным, сбор зерновых на 25 сентября составил 120,7 млн. тонн. В этих условиях можно ожидать продолжения уверенного роста выпуска сельскохозяйственной продукции в сентябре.

Рост промышленного производства ускорился благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. После краткосрочного июльского спада (-0,8% г/г) обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс и пищевая промышленность – отрасли, которые в течение длительного времени были драйверами обрабатывающей промышленности.

Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе.

На потребительском рынке сохранились положительные тенденции последних месяцев. Рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле). Кроме того, данные за период с начала года были пересмотрены в сторону увеличения. О постепенном восстановлении потребительской активности свидетельствует и уверенный рост оборота общественного питания в летние месяцы. Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

В августе рост инвестиций в основной капитал продолжился, однако его темпы были более умеренными по сравнению с показателями 2кв17. Основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось восстановление строительного комплекса. При этом динамика предложения машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественной, так и зарубежной – продолжила коррекцию после высоких темпов роста во 2 кв. 2017.

### **Производственная активность**

После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г в июле. Основной вклад в ускорение роста в августе внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, – сельское хозяйство и промышленность. Благодаря активизации хода уборочной кампании, а также росту урожайности показатели сбора урожая сократили отставание от уровней прошлого года, а по отдельным сельскохозяйственным культурам превысили их. В результате вклад сельского хозяйства в годовые темпы роста ВВП в августе увеличился до 0,4 п.п. по сравнению с -0,1 п.п. в июле. Улучшение

ситуации наблюдалось и в промышленности. Существенный вклад в рост ВВП продолжало вносить восстановление активности в неторгуемых секторах – строительстве, оптовой и розничной торговле, транспорте. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП за 8 месяцев составил 1,7% г/г.

Рост промышленного производства ускорился (на 0,4 п.п. до 1,5% г/г в августе) благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. Обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г, 1,6% м/м sa) после заметного спада в июле (-0,8% г/г, -2,9% м/м sa). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс (3,1% г/г) и пищевая промышленность (4,8% г/г) – отрасли, которые в течение длительного времени были

драйверами обрабатывающей промышленности. Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе (+4,5% г/г). Улучшению динамики обрабатывающих производств способствовало также уменьшение темпов падения выпуска в машиностроении (до -1,4% г/г в августе), которое происходило в первую очередь за счет волатильных товарных групп – производства летательных аппаратов, грузовых автомобилей, автобусов. При этом производство легковых автомобилей продолжало расти высокими темпами (24,9% г/г в августе).

На динамику добычи полезных ископаемых в августе продолжали оказывать разнонаправленное воздействие тенденции в нефтяной и газовой отраслях. Рост выпуска в добывающей промышленности (2,9% г/г в августе) происходит в первую очередь за счет увеличения производства газа. Рост газовой отрасли поддерживается благоприятной конъюнктурой на экспортных рынках, которая связана в том числе с погодными условиями в Европе. В ряде европейских стран нетипично холодная погода в зимние и весенние месяцы сменилась аномальной жарой, которая продержалась до середины августа. В результате за период с начала года Газпром увеличил экспорт газа в дальнее зарубежье на 11,5% г/г. При этом в сентябре можно ожидать некоторой коррекции объемов экспорта, связанной с техобслуживанием трубопровода «Северный поток». С другой стороны, в нефтяной отрасли продолжается стагнация в связи с выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения между странами ОПЕК и другими странами-экспортерами об ограничении добычи. В целом замедление роста выпуска добывающих отраслей, наблюдаемое на протяжении последних трех месяцев, оказывает сдерживающее влияние на динамику промышленного производства.

Опережающие индикаторы производственной активности указывают на вероятное продолжение роста промышленного производства в сентябре. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в августе (51,6) несколько снизился по сравнению с июлем (52,7), однако остается выше уровня кв17 (51,2) за счет уверенного роста объема новых заказов. Индекс предпринимательской уверенности Росстата показывает существенное улучшение настроений бизнеса по отношению к соответствующему периоду прошлого года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП остается в положительной области. По предварительной оценке на 15 сентября, потребление электроэнергии с коррекцией на сезонный, календарный и температурный фактор в текущем месяце растет на 1,4% г/г (такой же рост наблюдался в августе). Вместе с тем на годовые темпы роста промышленного производства в сентябре будет оказывать негативное воздействие календарный фактор, связанный с меньшим количеством рабочих дней по сравнению с предыдущим годом (21 в 2017 году, 22 в 2016 году).

#### Потребительский спрос

Августовская статистика подтвердила положительные тенденции в потребительском спросе, наблюдаемые в последние месяцы. В августе рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле), в помесечном выражении со снятой сезонностью – до 0,3% м/м sa (0,1% м/м sa в июле). Кроме того, Росстат уточнил годовую динамику оборота розничной торговли за апрель-июль в сторону увеличения (в среднем на 0,3 п.п.). В результате товарооборот с начала года продемонстрировал рост на 0,2% г/г (до уточнения за 7 месяцев – снижение на 0,2% г/г).

На восстановление потребительской активности указывают и другие индикаторы. В летние месяцы наблюдались положительные тенденции в предоставлении услуг общественного питания (4,1% г/г в августе после 3,9% г/г в июле и 2,7% г/г в июне). Индикатор потребительской активности «спрос-запрос», основанный на данных о поисковых запросах по наиболее популярным товарам и услугам в Интернете, продолжил июльский рост, увеличившись на 2,6% м/м до 111,5 пункта в августе. Увеличение частоты интернет-запросов наблюдалось как по товарам, так и по услугам.

Динамика индекса потребительских настроений указывает на вероятное сохранение позитивных тенденций на потребительском рынке, в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования. Индекс потребительских настроений, публикуемый Банком России, находится на восходящей траектории с начала 2016 года, при этом положительная динамика наблюдается по всем основным компонентам индекса. Но если в прошлом году восстановление потребительских настроений происходило в основном за счет ожиданий, то с начала текущего года все больше респондентов отмечают улучшение своего текущего материального положения.

При этом среди компонентов индекса наибольший рост продемонстрировал индекс крупных покупок, который за январь-август прибавил 16 п.п. и достиг максимального с начала 2015 года значения (88 пунктов). Более позитивная оценка потребителями условий для совершения крупных покупок находит отражение в том числе в восстановлении автомобильного рынка: продажи легковых автомобилей продолжают расти двузначными темпами (16,7% г/г в августе после 18,6% г/г в июле).

Основным фактором, способствующим оживлению потребительского спроса, остается рост реальных заработных плат. Предварительные оценки Росстата указывают на сохранение прироста заработной платы в августе в номинальном выражении на уровне июля (7,1% г/г). При этом за счет замедления инфляции динамика реальной заработной платы ускорилась до 3,7 % г/г по сравнению с



3,1% г/г в июле. В целом за 8 месяцев 2017 года заработная плата работников организаций увеличилась на 2,9% г/г в реальном выражении, номинальный прирост составил 7,2% г/г. В то же время реальные располагаемые доходы за январь-август сократились на 1,2% г/г, однако, по оценке Минэкономразвития, с исключением доходов от продажи валюты и недвижимости на вторичном рынке снижение было более умеренным (на 0,2% г/г).

Динамике реальных заработных плат оказывает поддержку ситуация на рынке труда. После снижения занятости и роста безработицы в мае из-за негативной ситуации в сельском хозяйстве, вызванной неблагоприятными погодными условиями, динамика показателей рынка труда на протяжении последних месяцев была стабильной. Безработица с начала года остается на рекордно низких уровнях (5,2-5,4% с исключением сезонности).

В августе банки продолжили наращивать кредитный портфель. По оценке Минэкономразвития, рост портфеля кредитов населению с исключением валютной переоценки ускорился до 7,8% г/г с 6,9% г/г месяцем ранее. При этом увеличение темпов роста наблюдается как в ипотечном кредитовании, так и в других потребительских ссудах. В то же время рост вкладов населения постепенно замедляется. Данные тенденции могут свидетельствовать об отходе от сберегательной модели поведения, что в дальнейшем продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу.

#### Инвестиционный спрос

В августе основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось строительство. Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в августе увеличился на 7,2% г/г (7,1% г/г в июле), а в помесечном выражении с очисткой от сезонности положительная динамика наблюдается на протяжении последних 6 месяцев. Увеличение активности в строительстве поддерживается оживлением на ипотечном рынке. В свою очередь восстановление строительного комплекса благоприятно отражается на производстве строительных товаров, рост которого, по оценке Минэкономразвития, в августе составил 2,9% г/г (7,6% г/г месяцем ранее).

Динамика предложения машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественной, так и зарубежной – продолжила коррекцию после высоких темпов роста во 2 кв. 2017. Производство машин, оборудования и транспортных средств инвестиционного назначения в августе замедлилось до 3,7% г/г по сравнению с 5,2% г/г в июле и 11,0% г/г во 2 кв. 2017. Годовые темпы роста импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении в августе снизились до 26,7% г/г по сравнению с 39,5% г/г в июле и 34,3% г/г во 2 кв. 2017. В реальном выражении снижение могло быть более значительным: рост индекса физического объема импорта инвестиционных товаров в июле замедлился до 18,4% г/г (37,2% г/г в 2 кв. 2017 г.).

В целом данные за август указывают на продолжение роста инвестиций в основной капитал более умеренными темпами. Годовые темпы роста инвестиций во втором полугодии, вероятно, будут уступать показателям января-июня (4,8% г/г) за счет исчерпания эффекта низкой базы начала 2016 года (в III квартале 2016 года рост составил 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в первом полугодии).

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

*Вывод: отмечается постепенный рост основных социально-экономических показателей. Отмечается снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции.*

## **2. Основные итоги социально-экономического развития Воронежской области за январь – июнь (июль) 2017 г. (данные за сентябрь 2017 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).**

Экономическое положение Воронежской области за январь-июнь 2017 года характеризовалось следующими показателями:

|  | Январь-июнь 2017 г. | Январь-июнь 2017 г. в % к январю-июню 2016 г. | Справочно: январь-июнь 2016 г. в % к январю-июню 2015 г. |
|--|---------------------|---|--|
| <b>Экономические индикаторы</b>  |                     |   |  |
| Оборот организаций, млрд рублей  | 822.2               | 116.5   | 102.7  |
| Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>  | x                   | 111.7   | 110.7  |
| Инвестиции в основной капитал, млрд рублей   | 84.2                | 91.2  | 100.4  |
| Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство», млрд рублей  | 24.3                | 96.8  | 107.2  |
| Объем продукции сельского хозяйства, млрд рублей   | 48.9                | 107.2   | 106.7  |
| Грузооборот автомобильного транспорта всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км | 436.2               | 106.6   | 99.2   |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей   | 246.5               | 100.6   | 99.4   |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей   | 61.2                | 102.2   | 100.3  |
| Индекс потребительских цен на товары и услуги  | x                   | 101.6 <sup>2)</sup>                           | 103.0 <sup>2)</sup>                                      |
| Индекс цен производителей промышленных товаров   | x                   | 97.0 <sup>2)</sup>                            | 101.2 <sup>2)</sup>                                      |
| <b>Социальные индикаторы</b>   |                     |   |  |
| Реальные денежные доходы населения   | x                   | 96.8  | 98.3   |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника: номинальная, рублей                                  | 27272.6             | 107.0   | 105.8  |
| реальная   | x                   | 102.6   | 98.7   |
| Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек  | 11.9                | 86.3  | 108.9  |

<sup>1)</sup> Индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

<sup>2)</sup> На конец периода к декабрю предыдущего года.

1) С 1 января 2017 года осуществлен переход на применение новых версий Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД2) и Общероссийского классификатора продукции (ОКПД2). С учетом новых версий классификаторов индекс по промышленным видам деятельности рассчитан на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

### Промышленное производство

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в первом полугодии 2017 года по сравнению с тем же периодом 2016 года составил 111.7 процента, в июне по сравнению с маем – 93.8 процента.

По сравнению с первым полугодием 2016 года увеличилось производство стеклопакетов (на 43 %), пластмассовых дверных блоков (на 30 %), электроэнергии, (на 28 %) , полупроводниковых приборов (на 21 %), синтетического каучука (на 17 %), металлообрабатывающих станков, общестроительных цементов (на 12 %), сборных строительных изделий из цемента (на 7 %), минеральных и химических удобрений (на 6 %).

При этом снизился объем производства деревообрабатывающих станков (в 2.8 раза), оборудования для кондиционирования воздуха (в 1.5 раза), водогрейных котлов (на 36 %), бумаги и картона на (30 %), электродвигателей малой мощности (на 23 %), сельскохозяйственных погрузчиков (на 20 %), интегральных электронных схем (на 19 %), волоконно-оптического кабеля, керамической плитки для внутренней облицовки стен (на 14 %), токарных металлорежущих станков (на 12 %), лесоматериалов (на 8 %) и лакокрасочных материалов (на 5 %). В мебельном производстве уменьшилось производство столов и шкафов (на 29 %).

В текстильном и швейном производстве увеличилось производство готовых тканей (на 17 %), платьев (на 15 %). В производстве изделий из кожи отмечено увеличение производства обуви (на 10 %).

В производстве пищевой продукции увеличился выпуск шоколадных и кондитерских изделий (в 1.9 раза), спредов (в 1.8 раза), продукции рыбной переработки (в 1.5 раза), соков из фруктов и овощей (в 1.6 раза), мучных и кондитерских изделий длительного хранения (в 1.5 раза), джемов, фруктовых желе (на 41 %), сыров (на 40 %), крупы, сливочного масла (на 29 %), молочных сгущенных продуктов (на 17 %), говядины, кроме субпродуктов (на 7 %) и муки (на 6 %).

Одновременно снизился объем производства мясосодержащих консервов (в 4 раза), майонеза (в 1.5 раза), мясных полуфабрикатов (на 31 %), свинины, кроме субпродуктов, молока (на 16 %), творога (на 12 %), сырных продуктов (на 9 %), макаронных изделий (на 6 %).

### Инвестиции и строительство

За шесть месяцев 2017 года на развитие экономики и социальной сферы области использовано 84.3

млрд рублей инвестиций в основной капитал, индекс физического объема в сопоставимых ценах составил 91.2 процента по отношению к соответствующему периоду прошлого года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в первом полугодии составил 24.3 млрд рублей, что на 3.2 процента меньше, чем в том же периоде 2016 года.

За счет всех источников финансирования построено 6.6 тысячи новых квартир общей площадью 399.3 тыс. кв. метров, или 63.9 процента к уровню первого полугодия предыдущего года.

Населением за счет собственных и привлеченных средств построено 137.8 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составило 34.5 процента от общего объема жилья, сданного в первом полугодии текущего года.

За шесть месяцев построены помещения для крупного рогатого скота на 1.5 тыс. мест в Ольховатском районе, для свиней – по 35.8 тыс. мест в Калачеевском и Таловском районах.

Введен в действие трубный стан мощностью 120 тыс. т в год в Лискинском районе.

Завершено строительство 22.8 км линий электропередачи для электрификации сельского хозяйства напряжением 6–20 кВ и 44.8 км линий – напряжением 0.4 кВ.

Сданы в эксплуатацию автомобильные дороги с твердым покрытием необщего пользования протяженностью 2.8 км, башня сотовой связи.

В областном центре увеличены мощности торговых предприятий на 37.9 тыс. кв. метров торговой площади, гостиниц – на 373 места.

Из объектов социальной сферы введены в действие дом престарелых на 128 мест в Новохоперском районе, диализный центр на 12 коек в Бобровском районе и спортивное сооружение с искусственным льдом площадью 6074 кв. метра в Рамонском районе.

Из объектов коммунального назначения сданы в эксплуатацию 25.8 км газовых сетей, из них в сельской местности – 22.8 км.

#### Сельское хозяйство

В первом полугодии 2017 года объем продукции сельского хозяйства всех сельскохозяйственных производителей составил 104.2 процента к уровню соответствующего периода прошлого года. В структуре сельскохозяйственного производства на долю сельскохозяйственных организаций пришлось 68.3 процента.

С учетом сохранившихся озимых общая площадь посевов сельскохозяйственных культур под урожай 2017 года в хозяйствах всех категорий составила 2613.9 тыс. гектаров, или 102.6 процента к площади прошлогодних посевов, в том числе зерновых – 1486.4 тыс. гектаров (103.5 %).

По состоянию на 1 июня в хозяйствах всех категорий яровые культуры посеяны на площади 1781 тыс. гектаров, в том числе зерновые культуры – на 766.9, подсолнечник – на 428.9, сахарная свекла – на 133.1, картофель – на 79.3, овощи – на 22.1 тыс. гектаров.

По сравнению с 2016 годом произошло увеличение засеянных площадей сахарной свеклы – на 10 процентов, подсолнечника – на 4.8 процента. Яровых зерновых посеяно меньше на 4.3 процента, картофеля – на 8.8, овощей – на один процент.

Озимые культуры на зерно и зеленый корм в хозяйствах всех сельхозтоваропроизводителей сохранились на площади 726.5 тыс. гектаров. Гибель посевов озимых культур составила 9.9 тыс. гектаров, или 1.3 процента от их общей площади. В предыдущем году площадь погибших озимых составляла 21.7 тыс. гектаров, или 3.3 процента площади посева.

На 1 июля по сравнению с соответствующей датой предыдущего года в хозяйствах всех сельскохозяйственных производителей наблюдалось увеличение поголовья крупного рогатого скота, свиней, овец и коз на 0.5, 15.7 и 1.5 процента соответственно.

Поголовье птицы осталось на уровне соответствующей даты предыдущего года.

На долю хозяйств населения и фермеров пришлось 34.4 процента поголовья крупного рогатого скота, 4.3 – свиней, 89.7 процента – овец и коз.

В хозяйствах всех категорий в первом полугодии по сравнению с аналогичным периодом 2016 года производство скота и птицы на убой увеличилось на 5.4 процента, молока – на 4.1, яиц – на 1.3 процента.

С начала года рост производства скота и птицы на убой (в суммарном исчислении) отмечен в сельскохозяйственных организациях 22 районов области, молока – 15 районов; на их долю пришлось соответственно 41.6 и 75.4 процента общего объема производства этих видов продукции.

На долю хозяйств населения и фермеров пришлось 24.8 процента производства мяса, 35 – молока и 39.9 процента производства яиц.

В структуре производства скота и птицы на убой сельскохозяйственными организациями в январе-июне по сравнению с соответствующим периодом 2016 года отмечалось увеличение удельного веса свиней.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях в первом полугодии составили

3295 килограммов против 3157 килограммов в январе-июне 2016 года.

В хозяйствах 3 районов области надои на одну корову превысили 4000 килограммов: Лискинского района – 4174 килограмма, Каменского – 4113, Хохольского – 4058 килограммов. В то же время в хозяйствах Борисоглебского городского округа надои составили лишь 1542 килограмма.

Яйценоскость кур-несушек по области в целом составила 140 штук яиц (в январе-июне 2016 года – 143 штуки).

#### Транспорт

Предприятиями автомобильного транспорта всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в первом полугодии перевезено 8.9 млн тонн грузов, что на 26 процентов больше уровня соответствующего периода 2016 года. Грузооборот составил 436.2 млн тонно-километров и увеличился на 6.6 процента.

Автомобильным транспортом общего пользования перевезено 101.1 млн пассажиров, что на 7.1 процента меньше, чем в первом полугодии 2016 года. Пассажирооборот автомобильного транспорта сократился на 6.4 процента и составил 1167.6 млн пассажира-километров.

На автомобильных дорогах и улицах населенных пунктов области с начала года зарегистрировано 1280 дорожно-транспортных происшествий (ДТП). В них погибло 194 человека и 1641 человек получил ранения. Из всех ДТП более 85 процентов произошло по вине водителей транспортных средств.

#### Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли в первом полугодии 2017 года составил 246.5 млрд рублей, что на 0.6 процента больше, чем за соответствующий период предыдущего года.

Доля продажи товаров на розничных рынках и ярмарках составила 7.2 процента.

В макроструктуре оборота розничной торговли преобладали непродовольственные товары, удельный вес которых достиг 55.9 процента. Пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий продано населению на 108.6 млрд рублей, непродовольственных – на 137.9 млрд рублей, что в товарной массе по пищевым продуктам, включая напитки, и табачным изделиям больше соответствующего периода 2016 года на 1.4 процента, а по непродовольственной группе – меньше на 0.5 процента.

На 1 июля 2017 года на предприятиях розничной торговли имелось товарных запасов на 20.5 млрд рублей (на 39 дней торговли).

Качество как отечественных, так и импортных товаров не всегда отвечало требованиям стандартов. По итогам проверок, проведенных Управлением Роспотребнадзора по Воронежской области, за второй квартал 2017 года было выявлено 226 административных нарушений в сфере торговли. За выявленные нарушения норм и правил торговли было взыскано штрафов на общую сумму 352 тыс. рублей.

Оборот общественного питания за январь-июнь 2017 года составил 6.8 млрд рублей, или 101.1 процента к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В первом полугодии населению оказано платных услуг на 61.2 млрд рублей, что составило 102.2 процента от уровня первого полугодия 2016 года.

Удельный вес платных услуг в потребительских расходах населения за шесть месяцев увеличился и составил 19.5 процента против 19.3 процента в соответствующем периоде 2016 года.

В структуре платных услуг наибольший удельный вес занимали следующие виды услуг: коммунальные (26.2 %), транспортные (18.6 %), бытовые (17.2 %), телекоммуникационные (12.1 %), системы образования (7.2 %), жилищные (5.2 %), медицинские (4.7 %).

С начала года наблюдался наибольший рост объема следующих видов платных услуг: туристических (на 26.6 %), санаторнокурортных (на 12 %), физической культуры и спорта (на 10 %), услуг культуры (на 8.3 %), коммунальных (на 8.2 %), транспортных (на 5.3 %).

Бытовых услуг в январе-июне оказано населению на 10.5 млрд рублей, что на 2.7 процента меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Оптовый рынок важнейших видов продукции

Оборот оптовой торговли в первом полугодии 2017 год составил 482.6 млрд рублей, что на 1.2 процента больше, чем за январь-июнь 2016 года. Предприятиями оптовой торговли продано товаров на 430.9 млрд рублей (101.8 % к январю-июню 2016 года). Объем продажи продукции предприятиями, для которых оптовая торговля не является основным видом деятельности, составил 51.7 млрд рублей, или 10.7 процента оборота оптовой торговли.

На 1 июля 2017 года запасы топлива и нефтепродуктов у потребителей и топливоснабжающих организаций, реализующих топливо населению и объектам социальной сферы, составили 27.4 тыс. тонн угля и 59.3 тыс. тонн мазута.



### Цены

Индекс потребительских цен на товары и услуги за первое полугодие 2017 года составил 101.6 процента (103 % за аналогичный период предыдущего года), в том числе на товары – 101.5 (103.4 %), услуги – 102.1 процента (101 %).

Продовольственные товары (включая алкогольные напитки) начала года подорожали на 2 процента против 3.3 процента год назад. Стоимость минимального набора продуктов питания, рассчитанного на месяц по среднероссийским нормам потребления, в июне 2017 года по области составила 3766 рублей, что на 13.2 процента выше, чем в декабре 2016 года.

Цены на непродовольственные товары за первое полугодие 2017 года увеличились на 1 процент (на 3.6 % за аналогичный период 2016 года).

На рынке жилья за январь-июнь стоимость одного квадратного метра общей площади квартир на первичном рынке снизилась на 4.6 процента (за первое полугодие 2016 года – на 2.5 %), на вторичном рынке снизилась на 2.1 процента (за первое полугодие 2016 года – возросла на 0.1 %).

Цены производителей промышленных товаров в июне 2017 года по отношению к декабрю предыдущего года снизились на 3 процента (за аналогичный период 2016 года – повысились на 1.2 %).

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения за первое полугодие составил 110 процентов, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 116.7 процента (за январь-июнь 2016 года – 99.5 % и 98 % соответственно).

Цены производителей сельскохозяйственной продукции в июне 2017 года по сравнению с декабрем 2016 года в целом снизились на 4.1 процента (за аналогичный период 2016 года – на 2 %). Цены на растениеводческую продукцию за отчетный период снизились на 4.3 процента (за первое полугодие 2016 года – повысились на 3.4 %), животноводческая продукция подешевела на 3.9 процента (за первое полугодие 2016 года – на 8.1 %).

Тарифы на грузовые перевозки основными видами транспорта в июне 2017 года по сравнению с декабрем 2016 года возросли на 6.5 процента, а за аналогичный период 2016 года – на 8.3 процента.

### Финансы

По данным департамента финансов Воронежской области, доходы консолидированного бюджета области за первое полугодие 2017 года составили 50.2 млрд рублей, расходы – 44.3 млрд рублей. По сравнению с соответствующим периодом 2016 года доходная часть бюджета возросла на 3.2 процента. Из общей суммы бюджетных поступлений налог на доходы физических лиц составил 27.9 процента, безвозмездные поступления – 20, налог на прибыль организаций – 19.5, налоги на имущество – 12, акцизы – 7.8 процента.

По данным Управления Федеральной налоговой службы России по Воронежской области, поступление акцизов в бюджеты всех уровней от реализации алкогольной продукции (включая вина, пиво, этиловый спирт из всех видов сырья) за первое полугодие составило 1286.6 млн рублей (что на 8 % больше, чем в соответствующем периоде 2016 года), в том числе в федеральный бюджет – 119.9 млн рублей.

Расходная часть бюджета за первое полугодие 2017 года снизилась по сравнению с аналогичным периодом 2016 года на 2 млрд рублей, или на 4.3 процента; при этом 70.1 процента расходов пришлось на образование, культуру и искусство, здравоохранение и социальную политику, физическую культуру и спорт, 15.1 – на развитие экономики, 8.3 – на общегосударственные вопросы, 2.7 процента – на жилищно-коммунальное хозяйство. В структуре расходов снизилась (с 4.4 % в первом полугодии 2016 г. до 3.6 % в первом полугодии 2017 года) их доля на национальную оборону, безопасность и правоохранительную деятельность, обслуживание государственного и муниципального долга.

Затраты на охрану окружающей среды в общей структуре расходов по сравнению с первым полугодием 2016 года уменьшились на 0.1 процентного пункта.

### Рынок труда

По итогам выборочных обследований рабочей силы, среди населения в возрасте 15 лет и старше численность рабочей силы в июне составила 1175.2 тыс. человек, или 50.3 процента общей численности населения области. В их числе 1123.9 тыс. человек были заняты в экономике и 51.3 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше сложился в размере 56.2 процента, уровень безработицы – 4.4 процента.

Во втором квартале 2017 года, по сведениям, полученным в результате федерального статистического наблюдения о неполной занятости и движении работников, число граждан, вышедших с предприятий по различным причинам, составило 31.3 тыс.

человек. В общей численности выбывших работников 76.6 процента составили уволившиеся по собственному желанию, два процента – в связи с сокращением численности работников. Принято на работу за этот период 28 тыс. человек. По сравнению с первым кварталом 2017 года коэффициент восполнения выбывших работников вновь принятыми уменьшился на 2.2 процентного пункта и составил 89.4 процента.

В режиме неполного рабочего времени по инициативе работодателя во втором квартале 2017 года трудились 1234 человека. Число работников, работавших неполное рабочее время по соглашению между работником и работодателем, составило 8800 человек.

К концу июня 2017 года в департаменте труда и занятости населения Воронежской области состояло на учете 13.4 тысячи не занятых трудовой деятельностью граждан, из них зарегистрированы в качестве безработных 11 тыс. человек (82.4 %). По сравнению с соответствующей датой 2016 года произошло уменьшение числа незанятых граждан и безработных, соответственно, на 14.6 и 15.7 процента.

#### Уровень жизни и доходы населения

Номинальные денежные доходы, полученные населением в январе-июне 2017 года, сложились в сумме 400.1 млрд рублей и увеличились по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на один процент. Ежемесячный среднедушевой денежный доход за отчетный период составил 28555.3 рубля и увеличился по сравнению с январем-июнем прошлого года на 0.9 процента, за июнь – 30401.2 рубля и увеличился по сравнению с июнем 2016 года на 0.9 процента.

Реальные денежные доходы (номинальные денежные доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) в январе-июне 2017 года по сравнению с соответствующим периодом 2016 года уменьшились на 3.2 процента.

Денежные расходы за первое полугодие составили 389.7 млрд рублей и увеличились по сравнению с соответствующим периодом 2016 года на 3.8 процента. В структуре использования денежных доходов населения в январе-июне 2017 года расходы на покупку товаров и оплату услуг заняли 79.2 процента и увеличились на 3.2 пункта. При этом доля средств, используемых на приобретение иностранной валюты, на сбережения, а также наличных денег на руках уменьшилась на 3.5 пункта, а доля средств, израсходованных на оплату обязательных платежей, увеличилась на 0.3 пункта.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников в январе-июне 2017 года достигла 27272.6 рубля. Ее реальный размер, рассчитанный с учетом сводного индекса потребительских цен, составил 102.6 процента к уровню соответствующего периода 2016 года.

По состоянию на 1 июля 2017 года сведений о просроченной задолженности по заработной плате от организаций наблюдаемых видов экономической деятельности в адрес Воронежстата не поступало.

Покупательная способность среднедушевых денежных доходов населения (в среднем за месяц) на рынке продуктов питания в первом полугодии 2017 года по сравнению с соответствующим периодом 2016 года увеличилась по мороженой рыбе (на 3 %), пшеничной муке (на 4 %), яйцам и подсолнечному маслу (на 6 %), гречневой крупе (на 11 %), капусте (на 13 %), рису (на 20 %), сахару и яблокам (на 24 %); одновременно она уменьшилась по картофелю (на 34 %), сливочному маслу (на 21 %), луку (на 10 %), сыру (на 9%), полукопченой колбасе (на 8 %), молоку и сметане (на 7 %), водке и вареной колбасе (на 6 %), вермишели (на 5 %), говядине (на 4 %), макаронным изделиям (на 3 %). Увеличилась покупательная способность и по некоторым видам непродовольственных товаров: по женским юбкам (на 3 %), стиральным машинам (на 5 %), холодильникам (на 8 %); снижение наблюдалось по сигаретам с фильтром и женским сапогам (на 15 %), мужским костюмам (на 13 %), мужским курткам и женским пальто (на 12 %), мужским сорочкам и хозяйственному мылу (на 8 %), детским курткам и бензину (на 6 %), джемперам для взрослых (на 5 %), мужским полуботинкам (на 4 %), электропылесосам (на 2 %).

На рынке платных услуг отмечено снижение покупательной способности населения по плате за жилье (на 6 %), электроэнергию (на 4%), горячее водоснабжение и отопление (на 3 %), сетевой газ (на 2 %). Средний житель области на свои денежные доходы мог совершить в городском транспорте на 16 поездок (на 0.8 %) меньше, чем в январе– июне 2016 года.

#### Социальные вопросы

Демография. По оценке, численность постоянного населения области по состоянию на начало 2017 года составила 2335.4 тыс. человек, что на 1.9 тыс. человек (или на 0.1 %) выше численности населения на начало 2016 года.

В январе-июне в области по-прежнему наблюдалась естественная убыль населения, которая увеличилась против аналогичного периода 2016 года на 20.3 процента.

Число родившихся уменьшилось на 11.9 процента и составило 10.7 тыс. младенцев.

Коэффициент рождаемости сократился с 10.5 до 9.3 промилле. Смертность населения по сравнению с январем-июнем 2016 года уменьшилась на 1.4 процента и составила 17.8 тыс. человек. Общий коэффициент смертности снизился с 15.6 до 15.4 промилле. Младенческая смертность составила 43 ребенка. Коэффициент младенческой смертности снизился с 5.3 до 3.6 промилле.

Основными причинами смертности взрослого населения явились болезни системы кровообращения (38.4 % от общего числа умерших), внешние причины смерти (13.3 %), новообразования (12.2 %), болезни нервной системы (11 %), болезни органов пищеварения (3.7 %) и болезни эндокринной системы (3.4 %).

Основными причинами смерти детей в возрасте до 1 года явились состояния, возникающие в перинатальном периоде (46.5 % от общего числа умерших), и врожденные аномалии (27.9 %), т. е. болезни, тесно связанные со здоровьем матери.

В первом полугодии в области зарегистрированы 6.3 тысячи браков и 4.5 тысячи разводов. По сравнению с соответствующим периодом 2016 года число заключенных браков увеличилось на 14 процентов, а число разводов – снизилось на 2 процента.

Миграционный прирост населения области по сравнению с январем-июнем предыдущего года увеличился в 2 раза. В обмене мигрантами в пределах России число прибывших на 1.5 процента меньше, чем выбывших. Миграционный прирост из стран СНГ вырос в 2 раза. Наиболее значительный приток мигрантов наблюдался с Украины (47.1 %), из Армении (12 %), Узбекистана (10.3 %) и Казахстана (8.7 %).

По данным Управления по вопросам миграции ГУ МВД России по Воронежской области, с момента начала регистрации (1 июля 1992 года) на учете состоит 101 семья с численностью 189 человек, имеющих статус вынужденных переселенцев. В первом полугодии 2017 года вынужденных переселенцев не зарегистрировано.

Итоги социально-экономического развития Воронежской области за январь-июль 2017 года (См. табл. 11)

Таблица 11.

**Показатели социально-экономического развития Воронежской области в январе-июле 2017 года в сравнении с Российской Федерацией**

| № пп | Наименование показателя  | Единица измерения | Воронежская область |                           | РФ                        |
|------|--|-------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|
|      |  |                   | отчет               | в % к январю-июлю 2016 г. | в % к январю-июлю 2016 г. |
|      | Индекс промышленного производства  | %                 | x                   | 111,4                     | 101,9                     |
|      | в том числе по видам деятельности:   |                   |                     |                           |                           |
|      | «добыча полезных ископаемых»   | %                 | x                   | 106,7                     | 103,2                     |
|      | «обрабатывающие производства»  | %                 | x                   | 109,5                     | 101,0                     |
| 1.   | «обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»                                 | %                 | x                   | 124,2                     | 102,1                     |
|      | «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» | %                 | x                   | 99,9                      | 97,7                      |
| 2.   | Продукция сельского хозяйства (все категории хозяйств)   | млн. руб.         | 65134,6             | 98,6                      | 99,3                      |
| 3.   | Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство»   | млн.руб.          | 29657,9             | 103,0                     | 101,6                     |
| 4.   | Ввод жилья   | тыс.кв. м         | 492,9               | 63,8                      | 89,6                      |
| 5.   | Оборот розничной торговли  | млн. руб.         | 289934,8            | 100,7                     | 99,8                      |
| 6.   | Объем платных услуг населению  | млн. руб.         | 70938,5             | 101,5                     | 100,1                     |
| 7.   | Индекс потребительских цен - к декабрю 2016г.  | %                 | x<br>102,0          | 104,3<br>x                | 104,3<br>102,4            |
| 8.   | Начисленная средняя заработная плата одного работника:   |                   |                     |                           |                           |
|      | номинальная  | руб.              | 27406               | 107,1                     | 107,5                     |
|      | реальная   | %                 | x                   | 102,7                     | 103,7                     |
| 9.   | Реальные располагаемые денежные доходы   | %                 | x                   | 96,7                      | 98,6                      |
| 10.  | Уровень зарегистрированной безработицы   | %                 | 0,9                 | x                         | 1,0                       |

Источник: 1. [http://communa.ru/ekonomika/o\\_sotsialno-ekonomicheskom\\_polozhenii\\_voronezhskoy\\_oblasti\\_za\\_yanvar-mart\\_2017\\_goda/](http://communa.ru/ekonomika/o_sotsialno-ekonomicheskom_polozhenii_voronezhskoy_oblasti_za_yanvar-mart_2017_goda/)

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

### 3. Анализ тенденций рынка.

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

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

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

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

и другие аналогичные источники.

В результате проведенного Оценщиком анализа не обнаружена информация, описывающая тенденции изменения цен на жилую недвижимость в г. Нововоронеж Воронежской области за I, II кварталы 2017 года, а также за предшествующий ретроспективный период.

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

В качестве анализируемого рассматривался период с 01.01.2017 г. по 20.10.2017 г. В качестве района выбора анализируемых объектов рассматривался г. Нововоронеж.

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

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

Тенденции на рынке недвижимости региона, в целом, могут соответствовать общим тенденциям в экономике. В перспективе отрицательные тенденции рынка жилой недвижимости региона могут усилиться под давлением санкционного ограничения доступа российских банков к дешёвым кредитным ресурсам и инфляционного давления на расходы домохозяйств, вызванного девальвацией национальной валюты.

#### 3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на



субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся объекты недвижимости, права на которые оцениваются, представлено в табл. 12.

Таблица 12.

**Определение сегмента рынка для объектов недвижимости, права на которые оцениваются**

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 12 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектами недвижимости, права на которые оцениваются. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 13.

Таблица 13.

**Исходные условия локализации объектов анализа**

| Наименование показателя   | Значение показателя   |
|---|---|
| Вид использования и (или) зонирование   | квартиры<br>Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б |
| Адресный ориентир   |   |
| Типовая зона в пределах региона   | ТЗ № 3  |
| Характеристики местоположения   | Типовая зона в пределах города<br>ТЗ № 3  |
| Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости     | не локализовалось   |
| Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости | не локализовалось   |
| Физические характеристики   | Характеристика класса качества дома<br>массовое современное жилье эконом-класса   |
| Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                           | блоки/монолит   |
| этаж расположения объекта недвижимости  | не локализовалось   |
| количество комнат объекта недвижимости  | 1, 2, 3 комнатные квартиры  |
| общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м                       | не локализовалось   |
| общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м                      | не локализовалось   |
| физическое состояние объекта недвижимости   | требует ремонта (отделка отсутствует)   |
| тип отделки объекта недвижимости  | без отделки   |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 14 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт:

- [http://www.жкпервомайский.рф/?page\\_id=37](http://www.жкпервомайский.рф/?page_id=37)

На указанном выше ресурсе актуальны:

- 12 ofert для 1-но комнатных квартир, которые могут рассматриваться как объекты анализа;
- 15 ofert для 2-х комнатных квартир, которые могут рассматриваться как объекты анализа;
- 14 ofert для 3-х комнатных квартир, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественными правами на которые являются права по договорам участия в долевом строительстве. Срок сдачи жилого дома, в котором находятся объекты анализа – 30.06.2018 г.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 14 – табл. 21.

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

Таблица 14.

Данные о виде использования объектов анализа

| Объект анализа                | Разрешенный вид использования |
|-------------------------------|-------------------------------|
|                               | Однокомнатные квартиры        |
| Все объекты анализа с 1 по 12 | квартира                      |
|                               | Двухкомнатные квартиры        |
| Все объекты анализа с 1 по 15 | квартира                      |
|                               | Трёхкомнатные квартиры        |
| Все объекты анализа с 1 по 14 | квартира                      |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Данные об адресах объектов анализа

| Объект анализа                | Строительный адрес объекта  |
|-------------------------------|---|
|                               | Однокомнатные квартиры  |
| Все объекты анализа с 1 по 12 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 |
|                               | Двухкомнатные квартиры  |
| Все объекты анализа с 1 по 15 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 |
|                               | Трёхкомнатные квартиры  |
| Все объекты анализа с 1 по 14 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Характеристики местоположения объектов анализа

| Объект анализа                | Типовая территориальная зона в пределах региона | Типовая зона в пределах города | Численность населенного пункта, тыс. чел. | Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес. |
|-------------------------------|---|--------------------------------|---|---|
|                               |   |                                |   |   |
|                               |   | Однокомнатные квартиры         |   |   |
| Все объекты анализа с 1 по 12 | 3   | 3                              | 31,5                                      | н/д   |
|                               |   | Двухкомнатные квартиры         |   |   |
| Все объекты анализа с 1 по 15 | 3   | 3                              | 31,5                                      | н/д   |
|                               |   | Трёхкомнатные квартиры         |   |   |
| Все объекты анализа с 1 по 14 | 3   | 3                              | 31,5                                      | н/д   |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

## Физические характеристики объектов анализа

| Объект анализа                | Класс качества дома                      | Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | Этаж расположения объекта недвижимости | Количество комнат объекта недвижимости | Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м | Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м | Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | Тип отделки объекта недвижимости |
|-------------------------------|--|--|---|--|--|---|--|---|----------------------------------|
| <b>Однокомнатные квартиры</b> |  |  |   |  |  |   |  |   |                                  |
| Объект анализа 1              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 2/12 (промежуточный)                   | 1                                      | н/д   | 47,83  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 2              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 3/12 (промежуточный)                   | 1                                      | н/д   | 47,83  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 3              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 4/12 (промежуточный)                   | 1                                      | н/д   | 49,19  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 4              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 5/12 (промежуточный)                   | 1                                      | н/д   | 49,19  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 5              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 6/12 (промежуточный)                   | 1                                      | н/д   | 53,87  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 6              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 7/12 (промежуточный)                   | 1                                      | н/д   | 53,87  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 7              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 8/12 (промежуточный)                   | 1                                      | н/д   | 53,87  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 8              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 9/12 (промежуточный)                   | 1                                      | н/д   | 53,87  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 9              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 11/12 (промежуточный)                  | 1                                      | н/д   | 53,98  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 10             | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 11/12 (промежуточный)                  | 1                                      | н/д   | 53,98  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 11             | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 11/12 (промежуточный)                  | 1                                      | н/д   | 53,98  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 12             | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 11/12 (промежуточный)                  | 1                                      | н/д   | 53,98  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| <b>Двухкомнатные квартиры</b> |  |  |   |  |  |   |  |   |                                  |
| Объект анализа 1              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 10/12 (промежуточный)                  | 2                                      | н/д   | 70,01  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 2              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 11/12 (промежуточный)                  | 2                                      | н/д   | 70,01  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 3              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 2/12 (промежуточный)                   | 2                                      | н/д   | 71,97  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 4              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 3/12 (промежуточный)                   | 2                                      | н/д   | 71,97  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 5              | массовое современное жилье эконом-       | хорошее  | блоки/монолит   | 4/12 (промежуточный)                   | 2                                      | н/д   | 71,97  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |

| Объект анализа                | Класс качества дома                      | Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | Этаж расположения объекта недвижимости | Количество комнат объекта недвижимости | Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м | Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м | Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | Тип отделки недвижимости |
|-------------------------------|--|--|---|--|--|---|--|---|--------------------------|
|                               | класса                                   |  |   |  |  |   |  |   |                          |
| Объект анализа 6              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 5/12 (промежуточный)                   | 2                                      | н/д   | 71,97  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки              |
| Объект анализа 7              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 6/12 (промежуточный)                   | 2                                      | н/д   | 71,97  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки              |
| Объект анализа 8              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 7/12 (промежуточный)                   | 2                                      | н/д   | 71,97  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки              |
| Объект анализа 9              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 8/12 (промежуточный)                   | 2                                      | н/д   | 71,97  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки              |
| Объект анализа 10             | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 9/12 (промежуточный)                   | 2                                      | н/д   | 71,97  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки              |
| Объект анализа 11             | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 10/12 (промежуточный)                  | 2                                      | н/д   | 71,97  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки              |
| Объект анализа 12             | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 6/12 (промежуточный)                   | 2                                      | н/д   | 76,19  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки              |
| Объект анализа 13             | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 11/12 (промежуточный)                  | 2                                      | н/д   | 76,19  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки              |
| Объект анализа 14             | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 2/12 (промежуточный)                   | 2                                      | н/д   | 78,38  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки              |
| Объект анализа 15             | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 10/12 (промежуточный)                  | 2                                      | н/д   | 78,38  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки              |
| <b>Трёхкомнатные квартиры</b> |  |  |   |  |  |   |  |   |                          |
| Объект анализа 1              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 2/12 (промежуточный)                   | 3                                      | н/д   | 93,24  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки              |
| Объект анализа 2              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 3/12 (промежуточный)                   | 3                                      | н/д   | 93,24  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки              |
| Объект анализа 3              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 4/12 (промежуточный)                   | 3                                      | н/д   | 93,24  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки              |
| Объект анализа 4              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 5/12 (промежуточный)                   | 3                                      | н/д   | 93,24  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки              |
| Объект анализа 5              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 6/12 (промежуточный)                   | 3                                      | н/д   | 93,24  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки              |
| Объект анализа 6              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 7/12 (промежуточный)                   | 3                                      | н/д   | 93,24  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки              |
| Объект анализа 7              | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 8/12 (промежуточный)                   | 3                                      | н/д   | 93,24  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки              |

| Объект анализа    | Класс качества дома                      | Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости | Этаж расположения объекта недвижимости | Количество комнат объекта недвижимости | Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м | Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м | Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте) | Тип отделки объекта недвижимости |
|-------------------|--|--|---|--|--|---|--|---|----------------------------------|
| Объект анализа 8  | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 9/12 (промежуточный)                   | 3                                      | н/д   | 93,24  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 9  | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 10/12 (промежуточный)                  | 3                                      | н/д   | 93,24  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 10 | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 6/12 (промежуточный)                   | 3                                      | н/д   | 98,47  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 11 | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 7/12 (промежуточный)                   | 3                                      | н/д   | 98,47  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 12 | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 8/12 (промежуточный)                   | 3                                      | н/д   | 98,47  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 13 | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 9/12 (промежуточный)                   | 3                                      | н/д   | 98,47  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |
| Объект анализа 14 | массовое современное жилье эконом-класса | хорошее  | блоки/монолит   | 10/12 (промежуточный)                  | 3                                      | н/д   | 98,47  | требуется ремонт (отделка отсутствует)                            | без отделки                      |

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 18.

## 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 12 | н/д                           | н/д            | н/д                | н/д                 |
| Двухкомнатные квартиры        |                               |                |                    |                     |
| Все объекты анализа с 1 по 15 | н/д                           | н/д            | н/д                | н/д                 |
| Трёхкомнатные квартиры        |                               |                |                    |                     |
| Все объекты анализа с 1 по 14 | н/д                           | н/д            | н/д                | н/д                 |

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 19.

## 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 12 | отсутствует   |
| Двухкомнатные квартиры        |   |
| Все объекты анализа с 1 по 15 | отсутствует   |
| Трёхкомнатные квартиры        |   |
| Все объекты анализа с 1 по 14 | отсутствует   |

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 20.

## Данные о других характеристиках для объектов анализа

| Объект анализа                | Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом | Видовые характеристики |
|-------------------------------|---|------------------------|
| Однокомнатные квартиры        |   |                        |
| Все объекты анализа с 1 по 12 | отсутствует   | типичные               |
| Двухкомнатные квартиры        |   |                        |



| Объект анализа                | Наличие огороженной придомовой территории с ограниченным доступом | Видовые характеристики |
|-------------------------------|---|------------------------|
| Все объекты анализа с 1 по 15 | отсутствует   | типовые                |
|                               | Трёхкомнатные квартиры  |                        |
| Все объекты анализа с 1 по 14 | отсутствует   | типовые                |

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

## Данные о цене объектов анализа

| Объект анализа                | Цена объекта, руб.     | Удельная цена (по площади с учетом лоджий и балконов), руб./кв.м |
|-------------------------------|------------------------|--|
| <b>Однокомнатные квартиры</b> |                        |  |
| Объект анализа 1              | 1 913 200              | 40 000   |
| Объект анализа 2              | 1 913 200              | 40 000   |
| Объект анализа 3              | 1 967 600              | 40 000   |
| Объект анализа 4              | 1 967 600              | 40 000   |
| Объект анализа 5              | 2 154 800              | 40 000   |
| Объект анализа 6              | 2 154 800              | 40 000   |
| Объект анализа 7              | 2 154 800              | 40 000   |
| Объект анализа 8              | 2 154 800              | 40 000   |
| Объект анализа 9              | 2 159 200              | 40 000   |
| Объект анализа 10             | 2 159 200              | 40 000   |
| Объект анализа 11             | 2 159 200              | 40 000   |
| Объект анализа 12             | 2 159 200              | 40 000   |
|                               | мин                    | 40 000   |
|                               | макс                   | 40 000   |
|                               | среднее                | 40 000   |
|                               | медиана                | 40 000   |
|                               | стандартное отклонение | 0  |
| <b>Двухкомнатные квартиры</b> |                        |  |
| Объект анализа 1              | 2 660 380              | 38 000   |
| Объект анализа 2              | 2 660 380              | 38 000   |
| Объект анализа 3              | 2 734 860              | 38 000   |
| Объект анализа 4              | 2 734 860              | 38 000   |
| Объект анализа 5              | 2 734 860              | 38 000   |
| Объект анализа 6              | 2 734 860              | 38 000   |
| Объект анализа 7              | 2 734 860              | 38 000   |
| Объект анализа 8              | 2 734 860              | 38 000   |
| Объект анализа 9              | 2 734 860              | 38 000   |
| Объект анализа 10             | 2 734 860              | 38 000   |
| Объект анализа 11             | 2 734 860              | 38 000   |
| Объект анализа 12             | 2 895 220              | 38 000   |
| Объект анализа 13             | 2 895 220              | 38 000   |
| Объект анализа 14             | 2 978 440              | 38 000   |
| Объект анализа 15             | 2 978 440              | 38 000   |
|                               | мин                    | 38 000   |
|                               | макс                   | 38 000   |
|                               | среднее                | 38 000   |
|                               | медиана                | 38 000   |
|                               | стандартное отклонение | 0  |
| <b>Трёхкомнатные квартиры</b> |                        |  |
| Объект анализа 1              | 3 356 640              | 36 000   |
| Объект анализа 2              | 3 356 640              | 36 000   |
| Объект анализа 3              | 3 356 640              | 36 000   |
| Объект анализа 4              | 3 356 640              | 36 000   |
| Объект анализа 5              | 3 356 640              | 36 000   |

| Объект анализа    | Цена объекта, руб.     | Удельная цена (по площади с учетом лоджий и балконов), руб./кв.м |
|-------------------|------------------------|--|
| Объект анализа 6  | 3 356 640              | 36 000   |
| Объект анализа 7  | 3 356 640              | 36 000   |
| Объект анализа 8  | 3 356 640              | 36 000   |
| Объект анализа 9  | 3 356 640              | 36 000   |
| Объект анализа 10 | 3 544 920              | 36 000   |
| Объект анализа 11 | 3 544 920              | 36 000   |
| Объект анализа 12 | 3 544 920              | 36 000   |
| Объект анализа 13 | 3 544 920              | 36 000   |
| Объект анализа 14 | 3 544 920              | 36 000   |
|                   | мин                    | 36 000   |
|                   | макс                   | 36 000   |
|                   | среднее                | 36 000   |
|                   | медиана                | 36 000   |
|                   | стандартное отклонение | 0  |

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

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 21 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале:

- 40 000 руб./кв. м – для однокомнатных квартир;
- 38 000 руб./кв. м – для двухкомнатных квартир;
- 36 000 руб./кв. м – для трёхкомнатных квартир.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

- снижение цен продаж объектов жилой недвижимости;

- стабилизация арендных ставок для объектов жилой недвижимости.

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

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

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «ниже средней». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 22).

Таблица 22.

## Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

#### Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

$n$  - число факторов, включаемых в модель;

$k$  - число свободных членов в уравнении.

**Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. 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. 23.

Таблица 23.

### 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](http://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. 24.

Таблица 24.

### 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](http://www.rusvs.ru)

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» ([www.rusvs.ru](http://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. 25.

Таблица 25.

**Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости**

| Численность населенного пункта,<br>тыс. чел. | Жилая<br>недвижимость |
|--|-----------------------|
| до 250                                       | 9%                    |
| от 250 до 500                                | 9%                    |
| свыше 500                                    | 11%                   |

Источник: 1. [www.rusvs.ru](http://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. 26.

Таблица 26.

**Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости**

| Класс объекта                         | Активный рынок         |                  |
|---------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                       | Доверительный интервал | Среднее значение |
| <b>Цены предложений объектов</b>      |                        |                  |
| 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 уторговывание для неактивного рынка недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

**Значения величины поправки на уторговывание для неактивного рынка недвижимости**

| Наименование объекта                  | Неактивный рынок       |                  |
|---------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                       | Доверительный интервал | Среднее значение |
| <b>Цены предложений объектов</b>      |                        |                  |
| 1. Старый фонд                        | 10,2%                  | 11,1%            |
| 2. Массовое жилье советской постройки | 9,0%                   | 9,6%             |
| 3. Массовое современное жилье         | 7,8%                   | 8,3%             |
| 4. Жилье повышенной комфортности      | 9,1%                   | 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 уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

**Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости**

| Населенный пункт                            | Жилая<br>недвижимость |         | Торговая<br>недвижимость |         | Офисная<br>недвижимость |         | Производственно –<br>складская<br>недвижимость |         | Земельные<br>участки |
|---|-----------------------|---------|--------------------------|---------|-------------------------|---------|--|---------|----------------------|
|   | Аренда                | Продажа | Аренда                   | Продажа | Аренда                  | Продажа | Аренда   | Продажа | Продажа              |
| Среднее по средним<br>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 уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 29.



Таблица 29.

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости**

| Населенный пункт                           | Жилая недвижимость |         | Торговая недвижимость |         | Офисная недвижимость |         | Производственно – складская недвижимость |         | Земельные участки |
|--|--------------------|---------|-----------------------|---------|----------------------|---------|--|---------|-------------------|
|  | Аренда             | Продажа | Аренда                | Продажа | Аренда               | Продажа | Аренда                                   | Продажа | 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. 30.

Таблица 30.

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

| Наименование типовой зоны в пределах региона  |        | Значение |                        |      |
|---|--------|----------|------------------------|------|
|   |        | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| <b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b> |        |          |                        |      |
| Областные центры, столицы республик, города Федерального значения                           | ТЗ № 1 | 1,00     | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                                 | ТЗ № 2 | 0,80     | 0,79                   | 0,82 |
| Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью                              | ТЗ № 3 | 0,69     | 0,68                   | 0,71 |
| Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов                            | ТЗ № 4 | 0,56     | 0,54                   | 0,59 |
| Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)      | ТЗ № 5 | 0,47     | 0,44                   | 0,49 |
| <b>4. Жилье повышенной комфортности.</b>  |        |          |                        |      |
| 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. 31.

Таблица 31.

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

| Наименование типовой зоны в пределах города   |        | Значение |                        |      |
|---|--------|----------|------------------------|------|
|   |        | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| <b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b> |        |          |                        |      |
| 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 |
| <b>4. Жилье повышенной комфортности.</b>  |        |          |                        |      |
| 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 |

| Наименование типовой зоны<br>в пределах города                      |        | Значение |                        |      |
|---|--------|----------|------------------------|------|
|   |        | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| 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. 32.

Таблица 32.

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

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

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

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

Таблица 33.

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

| Наименование коэффициента  | Значение |                        |      |
|--|----------|------------------------|------|
|  | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| <b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>        |          |                        |      |
| 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. 34.

Таблица 34.

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

| Наименование коэффициента  | Значение |                        |      |
|--|----------|------------------------|------|
|  | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| <b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>                            |          |                        |      |
| 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. 35, 36

Таблица 35.

**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  |
| <b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.</b> |  |       |       |       |       |      |
| <b>Объект оценки</b>   | <b>Объект-аналог</b>                   |       |       |       |       |      |
| < 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 36.

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

| Общая площадь, кв. м  | Общая площадь (фактор масштаба), кв. м |       |       |       |        |      |
|---|--|-------|-------|-------|--------|------|
|   | < 30                                   | 30-50 | 50-65 | 65-90 | 90-120 | >120 |
| <b>3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b> |  |       |       |       |        |      |
| <b>Объект оценки</b>  | <b>Объект-аналог</b>                   |       |       |       |        |      |
| < 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. 37.

Таблица 37.

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

| Наименование коэффициента   | Значение |                        |      |
|---|----------|------------------------|------|
|   | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| <b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b> |          |                        |      |
| 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. 38.

Таблица 38.

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

| Наименование коэффициента  | Значение |                        |      |
|--|----------|------------------------|------|
|  | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| <b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>  |          |                        |      |
| 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. 39.

Таблица 39.

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

| Наименование коэффициента   | Значение |                        |      |
|---|----------|------------------------|------|
|   | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| <b>3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>   |          |                        |      |
| 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. 40.

Таблица 40.

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

| Наименование коэффициента  | Значение |                        |      |
|--|----------|------------------------|------|
|  | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| <b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>                        |          |                        |      |
| 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. 41.

Таблица 41.

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

| Наименование коэффициента   | Значение |                        |      |
|---|----------|------------------------|------|
|   | Среднее  | Доверительный интервал |      |
| <b>3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.</b>   |          |                        |      |
| 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. Данные о динамике рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что в результате проведенного Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденцию изменения цен на жилую недвижимость в г. Нововоронеж в 2016 году, а также за предшествующий ретроспективный период.

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

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

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

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



#### РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

#### **Затратный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

### Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

### **Сравнительный (рыночный) подход.**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



арендаторов, иные характеристики);

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

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

#### **Доходный подход.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует

рассматривать арендные платежи;

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объектов недвижимости, права на которые оцениваются, представлен в табл. 42.

Таблица 42.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

| Метод  | Оценка возможности использования   | Заключение об использовании метода             | Заключение об использовании подхода |
|--|--|--|-------------------------------------|
| <b>Затратный подход</b>  |  |  |                                     |
| Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)     | В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений. | Метод не используется в соответствии с ФСО № 7 |                                     |
| Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости) | В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений. | Метод не используется в соответствии с ФСО № 7 | Затратный подход не используется.   |
| Метод единичных расценок   | В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений. | Метод не используется в соответствии с ФСО № 7 |                                     |

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

#### 6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

#### 6.1.2. Расчет стоимости объектов оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3. Для отбора объектов-аналогов использовался следующий алгоритм:

- расчет медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- расчет модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- сортировка объектов анализа по показателю возрастания модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- выбор объектов анализа с минимальными значениями показателя модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 43.

Таблица 43.

## Результаты выбора объектов-аналогов

| Объект-аналог             | Объект анализа   | Удельная цена, руб./кв. м | Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м | Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки, % |
|---------------------------|------------------|---------------------------|--|--|
| Для однокомнатных квартир |                  |                           |  |  |
| Объект-аналог 1           | Объект анализа 1 | 40 000                    | 40 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 2           | Объект анализа 2 | 40 000                    | 40 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 3           | Объект анализа 3 | 40 000                    | 40 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 4           | Объект анализа 4 | 40 000                    | 40 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 5           | Объект анализа 5 | 40 000                    | 40 000   | 0,00   |
| Для двухкомнатных квартир |                  |                           |  |  |
| Объект-аналог 1           | Объект анализа 1 | 38 000                    | 38 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 2           | Объект анализа 2 | 38 000                    | 38 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 3           | Объект анализа 3 | 38 000                    | 38 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 4           | Объект анализа 4 | 38 000                    | 38 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 5           | Объект анализа 5 | 38 000                    | 38 000   | 0,00   |
| Для трёхкомнатных квартир |                  |                           |  |  |
| Объект-аналог 1           | Объект анализа 1 | 36 000                    | 36 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 2           | Объект анализа 2 | 36 000                    | 36 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 3           | Объект анализа 3 | 36 000                    | 36 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 4           | Объект анализа 4 | 36 000                    | 36 000   | 0,00   |
| Объект-аналог 5           | Объект анализа 5 | 36 000                    | 36 000   | 0,00   |

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

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

$S$  - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения.

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

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

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

Сравнение объектов недвижимости, права на которые оцениваются и объектов-аналогов представлено в табл. 44.

Таблица 44.

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

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 1 и объектов-аналогов |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав       | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                   | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                           | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |



| Элементы сравнения   | Объект оценки                            | Объект-аналог 1                          | Объект-аналог 2                          | Объект-аналог 3                          | Объект-аналог 4                          | Объект-аналог 5                          | Результаты сравнения   |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| типовая зона в пределах города                                     | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                          | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 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                          | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 76,19                                    | 70,01                                    | 70,01                                    | 71,97                                    | 71,97                                    | 71,97                                    | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | 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  |
|--|---|---|---|---|---|---|---|
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 2 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав              | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи  | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                          | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                  | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир  | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 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   |

| Элементы сравнения   | Объект оценки  | Объект-аналог 1  | Объект-аналог 2  | Объект-аналог 3  | Объект-аналог 4  | Объект-аналог 5  | Результаты сравнения   |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | Отличий нет<br>корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м   | 70,01  | 70,01  | 70,01  | 71,97  | 71,97  | 71,97  | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | Отличий нет<br>корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости   | без отделки  | без отделки  | без отделки  | без отделки  | без отделки  | без отделки  | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась   |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                  | нет данных   | нет данных   | нет данных   | нет данных   | нет данных   | нет данных   | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                         | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась   |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                 | остановка непосредственно рядом  | остановка непосредственно рядом  | остановка непосредственно рядом  | остановка непосредственно рядом  | остановка непосредственно рядом  | остановка непосредственно рядом  | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась   |
| Наличие огороженной придомовой территории  | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | Отличий нет,<br>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,<br>корректировка не проводилась   |
| Видовые характеристики   | отсутствуют  | отсутствуют  | отсутствуют  | отсутствуют  | отсутствуют  | отсутствуют  | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась   |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 3 и объектов-аналогов</b> |  |  |  |  |  |  |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав              | право по ДУДС  | право по ДУДС  | право по ДУДС  | право по ДУДС  | право по ДУДС  | право по ДУДС  | Отличий нет,<br>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,<br>корректировка не проводилась   |
| Условия продажи  | розничная продажа  | розничная продажа  | розничная продажа  | розничная продажа  | розничная продажа  | розничная продажа  | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                          | 20.10.2017 (дата оценки)   | актуально на дату оценки   | актуально на дату оценки   | актуально на дату оценки   | актуально на дату оценки   | актуально на дату оценки   | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась   |
| Условия 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,<br>корректировка не проводилась   |
| Местоположение:  |  |  |  |  |  |  |  |
| адресный ориентир  | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном | Отличий нет,<br>корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения   | Объект оценки  | Объект-аналог 1  | Объект-аналог 2  | Объект-аналог 3  | Объект-аналог 4  | Объект-аналог 5  | Результаты сравнения   |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  | участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б |  |
| типовая 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.                          | 31,5   | 31,5   | 31,5   | 31,5   | 31,5   | 31,5   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.          | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:   |  |  |  |  |  |  |  |
| класс качества дома  | массовое современное жилье эконом-класса                                     | массовое современное жилье эконом-класса                                     | массовое современное жилье эконом-класса                                     | массовое современное жилье эконом-класса                                     | массовое современное жилье эконом-класса                                     | массовое современное жилье эконом-класса                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее  | хорошее  | хорошее  | хорошее  | хорошее  | хорошее  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости        | блоки/монолит  | блоки/монолит  | блоки/монолит  | блоки/монолит  | блоки/монолит  | блоки/монолит  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения  | промежуточный  | промежуточный  | промежуточный  | промежуточный  | промежуточный  | промежуточный  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 1  | 1  | 1  | 1  | 1  | 1  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 47,88  | 47,83  | 47,83  | 49,19  | 49,19  | 53,87  | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки  | без отделки  | без отделки  | без отделки  | без отделки  | без отделки  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных   | нет данных   | нет данных   | нет данных   | нет данных   | нет данных   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом  | остановка непосредственно рядом  | остановка непосредственно рядом  | остановка непосредственно рядом  | остановка непосредственно рядом  | остановка непосредственно рядом  | 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  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Видовые характеристики   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 4 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав              | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи  | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                          | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                  | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир  | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 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   |

| Элементы сравнения   | Объект оценки                         | Объект-аналог 1                       | Объект-аналог 2                       | Объект-аналог 3                       | Объект-аналог 4                       | Объект-аналог 5                       | Результаты сравнения   |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| этаж расположения  | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 1                                     | 1                                     | 1                                     | 1                                     | 1                                     | 1                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 53,87                                 | 47,83                                 | 47,83                                 | 49,19                                 | 49,19                                 | 53,87                                 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие огороженной придомовой территории                          | нет                                   | нет                                   | нет                                   | нет                                   | нет                                   | нет                                   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости  | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Видовые характеристики   | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

## Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 5 и объектов-аналогов

|   |                               |                               |                               |                               |                               |                               |   |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)             | 20.10.2017 (дата оценки)      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                     | приравнивается к сделке       | оферта                        | оферта                        | оферта                        | оферта                        | оферта                        | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |



| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |  |
| адресный ориентир  | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах региона                                    | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах города                                     | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                          | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 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                          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 98,47   | 93,24   | 93,24   | 93,24   | 93,24   | 93,24   | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

| 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 непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории                          | нет                             | нет                             | нет                             | нет                             | нет                             | нет                             | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости  | стихийная парковка              | стихийная парковка              | стихийная парковка              | стихийная парковка              | стихийная парковка              | стихийная парковка              | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики   | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | Отличий нет, корректировка не проводилась |

## Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 6 и объектов-аналогов

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)             | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                     | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона                                       | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| 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.                          | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 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                          | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 76,19                                    | 70,01                                    | 70,01                                    | 71,97                                    | 71,97                                    | 71,97                                    | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | 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  |
|--|---|---|---|---|---|---|---|
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 7 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав              | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи  | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                          | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                  | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир  | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 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   |

| Элементы сравнения   | Объект оценки                         | Объект-аналог 1                       | Объект-аналог 2                       | Объект-аналог 3                       | Объект-аналог 4                       | Объект-аналог 5                       | Результаты сравнения   |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости        | блоки/монолит                         | блоки/монолит                         | блоки/монолит                         | блоки/монолит                         | блоки/монолит                         | блоки/монолит                         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения  | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 2                                     | 2                                     | 2                                     | 2                                     | 2                                     | 2                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 70,01                                 | 70,01                                 | 70,01                                 | 71,97                                 | 71,97                                 | 71,97                                 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие огороженной придомовой территории                          | нет                                   | нет                                   | нет                                   | нет                                   | нет                                   | нет                                   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости  | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Видовые характеристики   | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

**Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 9 и объектов-аналогов**

|   |                               |                               |                               |                               |                               |                               |   |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия продажи   | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат                    | 20.10.2017 (дата оценки)      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | Отличий нет, корректировка не проводилась |

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|
| оферт)   |   |   |   |   |   |   | проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                  | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)    |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |  |
| адресный ориентир  | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах региона                                    | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах города                                     | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                          | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 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/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  | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 53,87   | 47,83   | 47,83   | 49,19   | 49,19   | 53,87   | 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<br>площадь   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| тип отделки объекта недвижимости  | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                   | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                          | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом   | остановка непосредственно рядом   | остановка непосредственно рядом   | остановка непосредственно рядом   | остановка непосредственно рядом   | остановка непосредственно рядом   | 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   |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 10 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравняется к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения   | Объект оценки                            | Объект-аналог 1                          | Объект-аналог 2                          | Объект-аналог 3                          | Объект-аналог 4                          | Объект-аналог 5                          | Результаты сравнения   |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| типовая 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.                          | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.          | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:   |  |  |  |  |  |  |  |
| класс качества дома  | массовое современное жилье эконом-класса | массовое современное жилье эконом-класса | массовое современное жилье эконом-класса | массовое современное жилье эконом-класса | массовое современное жилье эконом-класса | массовое современное жилье эконом-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости        | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения  | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 98,47                                    | 93,24                                    | 93,24                                    | 93,24                                    | 93,24                                    | 93,24                                    | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | 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  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Видовые характеристики  | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 11 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.   | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.                           | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики:  |   |   |   |   |   |   |   |
| класс качества дома   | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения   | Объект оценки                         | Объект-аналог 1                       | Объект-аналог 2                       | Объект-аналог 3                       | Объект-аналог 4                       | Объект-аналог 5                       | Результаты сравнения   |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее                               | хорошее                               | хорошее                               | хорошее                               | хорошее                               | хорошее                               | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости        | блоки/монолит                         | блоки/монолит                         | блоки/монолит                         | блоки/монолит                         | блоки/монолит                         | блоки/монолит                         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения  | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 2                                     | 2                                     | 2                                     | 2                                     | 2                                     | 2                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 76,19                                 | 70,01                                 | 70,01                                 | 71,97                                 | 71,97                                 | 71,97                                 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие огороженной придомовой территории                          | нет                                   | нет                                   | нет                                   | нет                                   | нет                                   | нет                                   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости  | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Видовые характеристики   | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

## Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 12 и объектов-аналогов

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

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|
| Условия рынка (в части отношения даты оценки к дат оферт)          | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                  | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)            |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |  |
| адресный ориентир  | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах региона                                    | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах города                                     | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                          | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 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                          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 70,01   | 70,01   | 70,01   | 71,97   | 71,97   | 71,97   | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                   | требуется ремонт (отделка отсутствует)  | требуется ремонт (отделка отсутствует)  | требуется ремонт (отделка отсутствует)  | требуется ремонт (отделка отсутствует)  | требуется ремонт (отделка отсутствует)  | требуется ремонт (отделка отсутствует)  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| тип отделки объекта недвижимости  | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                   | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                          | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом   | остановка непосредственно рядом   | остановка непосредственно рядом   | остановка непосредственно рядом   | остановка непосредственно рядом   | остановка непосредственно рядом   | 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   |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 13 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась   |



| Элементы сравнения   | Объект оценки                            | Объект-аналог 1                          | Объект-аналог 2                          | Объект-аналог 3                          | Объект-аналог 4                          | Объект-аналог 5                          | Результаты сравнения   |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| типовая 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.                          | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.          | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:   |  |  |  |  |  |  |  |
| класс качества дома  | массовое современное жильё эконом-класса | массовое современное жильё эконом-класса | массовое современное жильё эконом-класса | массовое современное жильё эконом-класса | массовое современное жильё эконом-класса | массовое современное жильё эконом-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости        | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения  | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 1  | 1  | 1  | 1  | 1  | 1  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 47,88                                    | 47,83                                    | 47,83                                    | 49,19                                    | 49,19                                    | 53,87                                    | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Наличие огороженной придомовой территории   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости                   | стихийная парковка  | стихийная парковка  | стихийная парковка  | стихийная парковка  | стихийная парковка  | стихийная парковка  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Видовые характеристики  | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 14 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравняется к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.   | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.                           | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики:  |   |   |   |   |   |   |   |
| класс качества дома   | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения  | Объект оценки                         | Объект-аналог 1                       | Объект-аналог 2                       | Объект-аналог 3                       | Объект-аналог 4                       | Объект-аналог 5                       | Результаты сравнения   |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                  | хорошее                               | хорошее                               | хорошее                               | хорошее                               | хорошее                               | хорошее                               | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                         | блоки/монолит                         | блоки/монолит                         | блоки/монолит                         | блоки/монолит                         | блоки/монолит                         | блоки/монолит                         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения   | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат   | 1                                     | 1                                     | 1                                     | 1                                     | 1                                     | 1                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м  | 53,87                                 | 47,83                                 | 47,83                                 | 49,19                                 | 49,19                                 | 53,87                                 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                   | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости  | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                   | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                          | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | 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  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 15 и объектов-аналогов</b> |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|--|---|---|---|---|---|---|---|
| Условия продажи  | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)          | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                  | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир  | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона                                    | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города                                     | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                          | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 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/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                          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения  | Объект оценки  | Объект-аналог 1  | Объект-аналог 2  | Объект-аналог 3  | Объект-аналог 4  | Объект-аналог 5  | Результаты сравнения   |
|---|--|--|--|--|--|--|--|
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м  | 98,47  | 93,24  | 93,24  | 93,24  | 93,24  | 93,24  | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                   | требует ремонта (отделка отсутствует)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости  | без отделки  | без отделки  | без отделки  | без отделки  | без отделки  | без отделки  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                   | нет данных   | нет данных   | нет данных   | нет данных   | нет данных   | нет данных   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                          | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом  | остановка непосредственно рядом  | остановка непосредственно рядом  | остановка непосредственно рядом  | остановка непосредственно рядом  | остановка непосредственно рядом  | 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  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 16 и объектов-аналогов</b> |  |  |  |  |  |  |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС  | право по ДУДС  | право по ДУДС  | право по ДУДС  | право по ДУДС  | право по ДУДС  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата  | полная, единовременная оплата  | полная, единовременная оплата  | полная, единовременная оплата  | полная, единовременная оплата  | полная, единовременная оплата  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия продажи   | розничная продажа  | розничная продажа  | розничная продажа  | розничная продажа  | розничная продажа  | розничная продажа  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 20.10.2017 (дата оценки)   | актуально на дату оценки   | актуально на дату оценки   | актуально на дату оценки   | актуально на дату оценки   | актуально на дату оценки   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке  | оферта   | оферта   | оферта   | оферта   | оферта   | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)            |
| Вид использования   | квартира   | квартира   | квартира   | квартира   | квартира   | квартира   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:   |  |  |  |  |  |  |  |
| адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

| Элементы сравнения   | Объект оценки  | Объект-аналог 1  | Объект-аналог 2  | Объект-аналог 3  | Объект-аналог 4  | Объект-аналог 5  | Результаты сравнения   |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  | участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б |  |
| типовая 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.                          | 31,5   | 31,5   | 31,5   | 31,5   | 31,5   | 31,5   | 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                          | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | н/д  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 76,19  | 70,01  | 70,01  | 71,97  | 71,97  | 71,97  | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | требует ремонта (отделка отсутствует)  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки  | без отделки  | без отделки  | без отделки  | без отделки  | без отделки  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных   | нет данных   | нет данных   | нет данных   | нет данных   | нет данных   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |



| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом   | остановка непосредственно рядом   | остановка непосредственно рядом   | остановка непосредственно рядом   | остановка непосредственно рядом   | остановка непосредственно рядом   | 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   |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 17 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.   | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 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   |

| Элементы сравнения  | Объект оценки                            | Объект-аналог 1                          | Объект-аналог 2                          | Объект-аналог 3                          | Объект-аналог 4                          | Объект-аналог 5                          | Результаты сравнения   |
|---|--|--|--|--|--|--|--|
| Физические характеристики:  |  |  |  |  |  |  |  |
| класс качества дома   | массовое современное жилье эконом-класса | массовое современное жилье эконом-класса | массовое современное жилье эконом-класса | массовое современное жилье эконом-класса | массовое современное жилье эконом-класса | массовое современное жилье эконом-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                  | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                         | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения   | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат   | 2  | 2  | 2  | 2  | 2  | 2  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м   | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м  | 70,01                                    | 70,01                                    | 70,01                                    | 71,97                                    | 71,97                                    | 71,97                                    | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                   | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости  | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                   | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                          | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | 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  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 18 и объектов-аналогов</b> |  |  |  |  |  |  |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС                            | право по ДУДС                            | право по ДУДС                            | право по ДУДС                            | право по ДУДС                            | право по ДУДС                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|--|---|---|---|---|---|---|---|
| Условия финансирования   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи  | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)          | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                  | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир  | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона                                    | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города                                     | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                          | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики:   |   |   |   |   |   |   |   |
| класс качества дома  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости        | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| этаж расположения  | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| количество комнат  | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения  | Объект оценки                         | Объект-аналог 1                       | Объект-аналог 2                       | Объект-аналог 3                       | Объект-аналог 4                       | Объект-аналог 5                       | Результаты сравнения   |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м  | 47,88                                 | 47,83                                 | 47,83                                 | 49,19                                 | 49,19                                 | 53,87                                 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                   | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости  | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                   | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                          | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | 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  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 19 и объектов-аналогов</b> |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия продажи   | розничная продажа                     | розничная продажа                     | розничная продажа                     | розничная продажа                     | розничная продажа                     | розничная продажа                     | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 20.10.2017 (дата оценки)              | актуально на дату оценки              | актуально на дату оценки              | актуально на дату оценки              | актуально на дату оценки              | актуально на дату оценки              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке               | оферта                                | оферта                                | оферта                                | оферта                                | оферта                                | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)            |
| Вид использования   | квартира                              | квартира                              | квартира                              | квартира                              | квартира                              | квартира                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:   |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |  |

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|
| адресный ориентир  | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах региона                                    | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах города                                     | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                          | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:   |   |   |   |   |   |   |  |
| класс качества дома  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости        | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения  | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 53,87   | 47,83   | 47,83   | 49,19   | 49,19   | 53,87   | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

| 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 непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории                          | нет                             | нет                             | нет                             | нет                             | нет                             | нет                             | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости  | стихийная парковка              | стихийная парковка              | стихийная парковка              | стихийная парковка              | стихийная парковка              | стихийная парковка              | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики   | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | Отличий нет, корректировка не проводилась |

## Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 20 и объектов-аналогов

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)             | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                     | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона                                       | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                             | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 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   |



| Элементы сравнения   | Объект оценки                            | Объект-аналог 1                          | Объект-аналог 2                          | Объект-аналог 3                          | Объект-аналог 4                          | Объект-аналог 5                          | Результаты сравнения   |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Физические характеристики:   |  |  |  |  |  |  |  |
| класс качества дома  | массовое современное жилье эконом-класса | массовое современное жилье эконом-класса | массовое современное жилье эконом-класса | массовое современное жилье эконом-класса | массовое современное жилье эконом-класса | массовое современное жилье эконом-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости        | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения  | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 98,47                                    | 93,24                                    | 93,24                                    | 93,24                                    | 93,24                                    | 93,24                                    | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие огороженной придомовой территории                          | нет                                      | нет                                      | нет                                      | нет                                      | нет                                      | нет                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости  | стихийная парковка                       | стихийная парковка                       | стихийная парковка                       | стихийная парковка                       | стихийная парковка                       | стихийная парковка                       | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Видовые характеристики   | отсутствуют                              | отсутствуют                              | отсутствуют                              | отсутствуют                              | отсутствуют                              | отсутствуют                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 22 и объектов-аналогов

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)             | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                     | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона                                       | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                             | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.             | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики:  |   |   |   |   |   |   |   |
| класс качества дома   | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости    | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости           | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| этаж расположения   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения   | Объект оценки                         | Объект-аналог 1                       | Объект-аналог 2                       | Объект-аналог 3                       | Объект-аналог 4                       | Объект-аналог 5                       | Результаты сравнения   |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| количество комнат  | 2                                     | 2                                     | 2                                     | 2                                     | 2                                     | 2                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | Отличий нет корректировка не проводилась   |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 70,01                                 | 70,01                                 | 70,01                                 | 71,97                                 | 71,97                                 | 71,97                                 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет корректировка не проводилась   |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие огороженной придомовой территории                          | нет                                   | нет                                   | нет                                   | нет                                   | нет                                   | нет                                   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости  | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Видовые характеристики   | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

## Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 23 и объектов-аналогов

|   |                               |                               |                               |                               |                               |                               |   |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)             | 20.10.2017 (дата оценки)      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                     | приравнивается к сделке       | оферта                        | оферта                        | оферта                        | оферта                        | оферта                        | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | квартира                      | квартира                      | квартира                      | квартира                      | квартира                      | квартира                      | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |  |
| адресный ориентир  | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах региона                                    | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах города                                     | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                          | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:   |   |   |   |   |   |   |  |
| класс качества дома  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости        | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения  | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 47,88   | 47,83   | 47,83   | 49,19   | 49,19   | 53,87   | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

| 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 непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории                          | нет                             | нет                             | нет                             | нет                             | нет                             | нет                             | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости  | стихийная парковка              | стихийная парковка              | стихийная парковка              | стихийная парковка              | стихийная парковка              | стихийная парковка              | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики   | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | Отличий нет, корректировка не проводилась |

## Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 24 и объектов-аналогов

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)             | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                     | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона                                       | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                             | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 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.                           | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:  |  |  |  |  |  |  |  |
| класс качества дома   | массовое современное жилье эконом-класса | массовое современное жилье эконом-класса | массовое современное жилье эконом-класса | массовое современное жилье эконом-класса | массовое современное жилье эконом-класса | массовое современное жилье эконом-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                  | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                         | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | блоки/монолит                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения   | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат   | 1  | 1  | 1  | 1  | 1  | 1  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м   | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м  | 53,87                                    | 47,83                                    | 47,83                                    | 49,19                                    | 49,19                                    | 53,87                                    | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                   | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости  | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                   | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                          | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | 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  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 27 и объектов-аналогов</b> |  |  |  |  |  |  |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения                                       | право по ДУДС                            | право по ДУДС                            | право по ДУДС                            | право по ДУДС                            | право по ДУДС                            | право по ДУДС                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |



| Элементы сравнения<br>(обременения) этих прав                      | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|--|---|---|---|---|---|---|---|
| Условия финансирования   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи  | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)          | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                  | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир  | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона                                    | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города                                     | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                          | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики:   |   |   |   |   |   |   |   |
| класс качества дома  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости        | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| этаж расположения  | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения  | Объект оценки                         | Объект-аналог 1                       | Объект-аналог 2                       | Объект-аналог 3                       | Объект-аналог 4                       | Объект-аналог 5                       | Результаты сравнения   |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| количество комнат   | 2                                     | 2                                     | 2                                     | 2                                     | 2                                     | 2                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | Отличий нет корректировка не проводилась   |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м  | 70,01                                 | 70,01                                 | 70,01                                 | 71,97                                 | 71,97                                 | 71,97                                 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                   | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет корректировка не проводилась   |
| тип отделки объекта недвижимости  | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                   | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                          | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | 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  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 29 и объектов-аналогов</b> |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия продажи   | розничная продажа                     | розничная продажа                     | розничная продажа                     | розничная продажа                     | розничная продажа                     | розничная продажа                     | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 20.10.2017 (дата оценки)              | актуально на дату оценки              | актуально на дату оценки              | актуально на дату оценки              | актуально на дату оценки              | актуально на дату оценки              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке               | оферта                                | оферта                                | оферта                                | оферта                                | оферта                                | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)            |

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |  |
| адресный ориентир  | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах региона                                    | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах города                                     | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                          | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:   |   |   |   |   |   |   |  |
| класс качества дома  | массовое современное жильё эконом-класса  | массовое современное жильё эконом-класса  | массовое современное жильё эконом-класса  | массовое современное жильё эконом-класса  | массовое современное жильё эконом-класса  | массовое современное жильё эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости        | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения  | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 53,87   | 47,83   | 47,83   | 49,19   | 49,19   | 53,87   | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | без отделки   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                   | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                          | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом   | остановка непосредственно рядом   | остановка непосредственно рядом   | остановка непосредственно рядом   | остановка непосредственно рядом   | остановка непосредственно рядом   | 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   |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 32 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| 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.                          | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 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                          | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 70,01                                    | 70,01                                    | 70,01                                    | 71,97                                    | 71,97                                    | 71,97                                    | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | 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  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 33 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)                           | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.   | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 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   |
| <b>Физические характеристики:</b>   |   |   |   |   |   |   |   |
| класс качества дома   | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                  | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                         | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения  | Объект оценки                         | Объект-аналог 1                       | Объект-аналог 2                       | Объект-аналог 3                       | Объект-аналог 4                       | Объект-аналог 5                       | Результаты сравнения   |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| этаж расположения   | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат   | 1                                     | 1                                     | 1                                     | 1                                     | 1                                     | 1                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м  | 47,88                                 | 47,83                                 | 47,83                                 | 49,19                                 | 49,19                                 | 53,87                                 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                   | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости  | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                   | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                          | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | 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  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 37 и объектов-аналогов</b> |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия продажи   | розничная продажа                     | розничная продажа                     | розничная продажа                     | розничная продажа                     | розничная продажа                     | розничная продажа                     | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 20.10.2017 (дата оценки)              | актуально на дату оценки              | актуально на дату оценки              | актуально на дату оценки              | актуально на дату оценки              | актуально на дату оценки              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке               | оферта                                | оферта                                | оферта                                | оферта                                | оферта                                | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)            |



| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |  |
| адресный ориентир  | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах региона                                    | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах города                                     | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                          | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 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                          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 70,01   | 70,01   | 70,01   | 71,97   | 71,97   | 71,97   | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

| Элементы сравнения   | Объект оценки                   | Объект-аналог 1                 | Объект-аналог 2                 | Объект-аналог 3                 | Объект-аналог 4                 | Объект-аналог 5                 | Результаты сравнения                      |
|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки                     | без отделки                     | без отделки                     | без отделки                     | без отделки                     | без отделки                     | 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 непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории                          | нет                             | нет                             | нет                             | нет                             | нет                             | нет                             | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости  | стихийная парковка              | стихийная парковка              | стихийная парковка              | стихийная парковка              | стихийная парковка              | стихийная парковка              | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики   | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | Отличий нет, корректировка не проводилась |

## Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 38 и объектов-аналогов

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)             | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                     | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона                                       | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения   | Объект оценки                            | Объект-аналог 1                          | Объект-аналог 2                          | Объект-аналог 3                          | Объект-аналог 4                          | Объект-аналог 5                          | Результаты сравнения   |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| типовая зона в пределах города                                     | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                          | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 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/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  | 1  | 1  | 1  | 1  | 1  | 1  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 47,88                                    | 47,83                                    | 47,83                                    | 49,19                                    | 49,19                                    | 53,87                                    | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | 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  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 42 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)                           | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.   | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 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   |

| Элементы сравнения   | Объект оценки                         | Объект-аналог 1                       | Объект-аналог 2                       | Объект-аналог 3                       | Объект-аналог 4                       | Объект-аналог 5                       | Результаты сравнения   |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| этаж расположения  | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 2                                     | 2                                     | 2                                     | 2                                     | 2                                     | 2                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 70,01                                 | 70,01                                 | 70,01                                 | 71,97                                 | 71,97                                 | 71,97                                 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие огороженной придомовой территории                          | нет                                   | нет                                   | нет                                   | нет                                   | нет                                   | нет                                   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости  | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Видовые характеристики   | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

## Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 56 и объектов-аналогов

|   |                               |                               |                               |                               |                               |                               |   |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | право по ДУДС                 | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия продажи   | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | розничная продажа             | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)             | 20.10.2017 (дата оценки)      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | актуально на дату оценки      | Отличий нет, корректировка не проводилась |

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                  | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)            |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |  |
| адресный ориентир  | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах региона                                    | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах города                                     | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                          | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:   |   |   |   |   |   |   |  |
| класс качества дома  | массовое современное жильё эконом-класса  | массовое современное жильё эконом-класса  | массовое современное жильё эконом-класса  | массовое современное жильё эконом-класса  | массовое современное жильё эконом-класса  | массовое современное жильё эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости        | блоки/моноклит  | блоки/моноклит  | блоки/моноклит  | блоки/моноклит  | блоки/моноклит  | блоки/моноклит  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения  | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 78,38   | 70,01   | 70,01   | 71,97   | 71,97   | 71,97   | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | требует ремонта (отделка отсутствует)   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

| Элементы сравнения   | Объект оценки                   | Объект-аналог 1                 | Объект-аналог 2                 | Объект-аналог 3                 | Объект-аналог 4                 | Объект-аналог 5                 | Результаты сравнения                      |
|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки                     | без отделки                     | без отделки                     | без отделки                     | без отделки                     | без отделки                     | 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 непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | остановка непосредственно рядом | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории                          | нет                             | нет                             | нет                             | нет                             | нет                             | нет                             | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости  | стихийная парковка              | стихийная парковка              | стихийная парковка              | стихийная парковка              | стихийная парковка              | стихийная парковка              | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики   | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | отсутствуют                     | Отличий нет, корректировка не проводилась |

## Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 58 и объектов-аналогов

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)             | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                     | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона                                       | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |



| Элементы сравнения   | Объект оценки                            | Объект-аналог 1                          | Объект-аналог 2                          | Объект-аналог 3                          | Объект-аналог 4                          | Объект-аналог 5                          | Результаты сравнения   |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| типовая зона в пределах города                                     | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | 3  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                          | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | 31,5                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.          | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:   |  |  |  |  |  |  |  |
| класс качества дома  | массовое современное жильё эконом-класса | массовое современное жильё эконом-класса | массовое современное жильё эконом-класса | массовое современное жильё эконом-класса | массовое современное жильё эконом-класса | массовое современное жильё эконом-класса | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | хорошее                                  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости        | блоки/моноклит                           | блоки/моноклит                           | блоки/моноклит                           | блоки/моноклит                           | блоки/моноклит                           | блоки/моноклит                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения  | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | промежуточный                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 1  | 1  | 1  | 1  | 1  | 1  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | н/д                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 49,19                                    | 47,83                                    | 47,83                                    | 49,19                                    | 49,19                                    | 53,87                                    | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | требует ремонта (отделка отсутствует)    | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | без отделки                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | нет данных                               | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | отсутствует                              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | остановка непосредственно рядом          | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие огороженной придомовой территории                          | нет                                      | нет                                      | нет                                      | нет                                      | нет                                      | нет                                      | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости   | стихийная парковка                       | стихийная парковка                       | стихийная парковка                       | стихийная парковка                       | стихийная парковка                       | стихийная парковка                       | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Видовые характеристики  | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | отсутствуют   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 59 и объектов-аналогов</b> |   |   |   |   |   |   |   |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | право по ДУДС   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)                           | 20.10.2017 (дата оценки)  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                                   | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования   | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| адресный ориентир   | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76 | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах региона   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| типовая зона в пределах города  | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| численность населенного пункта, тыс. чел.   | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.                           | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики:  |   |   |   |   |   |   |   |
| класс качества дома   | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | массовое современное жилье эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости                  | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

| Элементы сравнения  | Объект оценки                         | Объект-аналог 1                       | Объект-аналог 2                       | Объект-аналог 3                       | Объект-аналог 4                       | Объект-аналог 5                       | Результаты сравнения   |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости                         | блоки/монолит                         | блоки/монолит                         | блоки/монолит                         | блоки/монолит                         | блоки/монолит                         | блоки/монолит                         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения   | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | промежуточный                         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат   | 1                                     | 1                                     | 1                                     | 1                                     | 1                                     | 1                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | н/д                                   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м  | 53,98                                 | 47,83                                 | 47,83                                 | 49,19                                 | 49,19                                 | 53,87                                 | Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь |
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)                   | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| тип отделки объекта недвижимости  | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                                   | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью                          | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта                  | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | 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  |
| <b>Сравнение объекта оценки – прав на квартиру с номером 63 и объектов-аналогов</b> |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав               | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | право по ДУДС                         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | полная, единовременная оплата         | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия продажи   | розничная продажа                     | розничная продажа                     | розничная продажа                     | розничная продажа                     | розничная продажа                     | розничная продажа                     | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат                                  | 20.10.2017 (дата оценки)              | актуально на дату оценки              | актуально на дату оценки              | актуально на дату оценки              | актуально на дату оценки              | актуально на дату оценки              | Отличий нет, корректировка не проводилась  |

| Элементы сравнения   | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения   |
|--|---|---|---|---|---|---|--|
| оферт)   |   |   |   |   |   |   | проводилась  |
| Условия рынка (в части скидки к цене предложений)                  | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)    |
| Вид использования  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | квартира  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Местоположение:  |   |   |   |   |   |   |  |
| адресный ориентир  | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Воронежская область, г. Нововоронеж, строительная позиция № 18а на земельном участке по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах региона                                    | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| типовая зона в пределах города                                     | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | 3   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| численность населенного пункта, тыс. чел.                          | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | 31,5  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| Физические характеристики:   |   |   |   |   |   |   |  |
| класс качества дома  | массовое современное жильё эконом-класса  | массовое современное жильё эконом-класса  | массовое современное жильё эконом-класса  | массовое современное жильё эконом-класса  | массовое современное жильё эконом-класса  | массовое современное жильё эконом-класса  | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| материал стен дома, в котором находится объект недвижимости        | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | блоки/монолит   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| этаж расположения  | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | промежуточный   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| количество комнат  | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь без балконов и лоджий, кв.м                          | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | н/д   | Отличий нет, корректировка не проводилась  |
| общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м                         | 49,19   | 47,83   | 47,83   | 49,19   | 49,19   | 53,87   | 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<br>площадь           |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|
| физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)  | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | требует ремонта (отделка отсутствует) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| тип отделки объекта недвижимости                                   | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | без отделки                           | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики объекта недвижимости                  | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | нет данных                            | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью         | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | отсутствует                           | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | остановка непосредственно рядом       | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие огороженной придомовой территории                          | нет                                   | нет                                   | нет                                   | нет                                   | нет                                   | нет                                   | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости   | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | стихийная парковка                    | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Видовые характеристики   | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | отсутствуют                           | Отличий нет, корректировка не проводилась |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

#### Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 44 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

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

#### Описание проведенных корректировок (поправок).

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе данных представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости представлены в табл. 45.

Таблица 45.

#### Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости

| Класс объекта                         | Активный рынок         |                  |
|---------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                       | Доверительный интервал | Среднее значение |
| <b>Цены предложений объектов</b>      |                        |                  |
| 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.

Соответственно, в настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторгование, принято равным среднему значению (минус) 5,2% для массового современного жилья.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 46.

Таблица 46.

## Результаты корректировки цены объектов-аналогов

| Наименование показателей  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 70,0            | 70,0            | 72,0            | 72,0            | 72,0            |
| Цена, руб.  | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 734 860,0     | 2 734 860,0     | 2 734 860,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                    | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 2</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 70,0            | 70,0            | 72,0            | 72,0            | 72,0            |
| Цена, руб.  | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 734 860,0     | 2 734 860,0     | 2 734 860,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                    | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 3</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 47,8            | 47,8            | 49,2            | 49,2            | 53,9            |
| Цена, руб.  | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 967 600,0     | 1 967 600,0     | 2 154 800,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                    | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 4</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 47,8            | 47,8            | 49,2            | 49,2            | 53,9            |
| Цена, руб.  | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 967 600,0     | 1 967 600,0     | 2 154 800,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                    | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 5</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 93,2            | 93,2            | 93,2            | 93,2            | 93,2            |
| Цена, руб.  | 3 356 640,0     | 3 356 640,0     | 3 356 640,0     | 3 356 640,0     | 3 356 640,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 36 000,0        | 36 000,0        | 36 000,0        | 36 000,0        | 36 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                    | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 34 128,0        | 34 128,0        | 34 128,0        | 34 128,0        | 34 128,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 6</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м  | 70,0            | 70,0            | 72,0            | 72,0            | 72,0            |
| Цена, руб.  | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 734 860,0     | 2 734 860,0     | 2 734 860,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        |

| Наименование показателей   | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 7</b>  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 70,0            | 70,0            | 72,0            | 72,0            | 72,0            |
| Цена, руб.   | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 734 860,0     | 2 734 860,0     | 2 734 860,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 9</b>  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 47,8            | 47,8            | 49,2            | 49,2            | 53,9            |
| Цена, руб.   | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 967 600,0     | 1 967 600,0     | 2 154 800,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 10</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 93,2            | 93,2            | 93,2            | 93,2            | 93,2            |
| Цена, руб.   | 3 356 640,0     | 3 356 640,0     | 3 356 640,0     | 3 356 640,0     | 3 356 640,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 36 000,0        | 36 000,0        | 36 000,0        | 36 000,0        | 36 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 34 128,0        | 34 128,0        | 34 128,0        | 34 128,0        | 34 128,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 11</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 70,0            | 70,0            | 72,0            | 72,0            | 72,0            |
| Цена, руб.   | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 734 860,0     | 2 734 860,0     | 2 734 860,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 12</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 70,0            | 70,0            | 72,0            | 72,0            | 72,0            |
| Цена, руб.   | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 734 860,0     | 2 734 860,0     | 2 734 860,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 13</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 47,8            | 47,8            | 49,2            | 49,2            | 53,9            |
| Цена, руб.   | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 967 600,0     | 1 967 600,0     | 2 154 800,0     |



| Наименование показателей   | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 14</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 47,8            | 47,8            | 49,2            | 49,2            | 53,9            |
| Цена, руб.   | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 967 600,0     | 1 967 600,0     | 2 154 800,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 15</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 93,2            | 93,2            | 93,2            | 93,2            | 93,2            |
| Цена, руб.   | 3 356 640,0     | 3 356 640,0     | 3 356 640,0     | 3 356 640,0     | 3 356 640,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 36 000,0        | 36 000,0        | 36 000,0        | 36 000,0        | 36 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 34 128,0        | 34 128,0        | 34 128,0        | 34 128,0        | 34 128,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 16</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 70,0            | 70,0            | 72,0            | 72,0            | 72,0            |
| Цена, руб.   | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 734 860,0     | 2 734 860,0     | 2 734 860,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 17</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 70,0            | 70,0            | 72,0            | 72,0            | 72,0            |
| Цена, руб.   | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 734 860,0     | 2 734 860,0     | 2 734 860,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 18</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 47,8            | 47,8            | 49,2            | 49,2            | 53,9            |
| Цена, руб.   | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 967 600,0     | 1 967 600,0     | 2 154 800,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 19</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 47,8            | 47,8            | 49,2            | 49,2            | 53,9            |

| Наименование показателей   | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Цена, руб.   | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 967 600,0     | 1 967 600,0     | 2 154 800,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 20</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 93,2            | 93,2            | 93,2            | 93,2            | 93,2            |
| Цена, руб.   | 3 356 640,0     | 3 356 640,0     | 3 356 640,0     | 3 356 640,0     | 3 356 640,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 36 000,0        | 36 000,0        | 36 000,0        | 36 000,0        | 36 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 34 128,0        | 34 128,0        | 34 128,0        | 34 128,0        | 34 128,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 22</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 70,0            | 70,0            | 70,0            | 70,0            | 70,0            |
| Цена, руб.   | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 23</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 47,8            | 47,8            | 47,8            | 47,8            | 47,8            |
| Цена, руб.   | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 24</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 47,8            | 47,8            | 47,8            | 47,8            | 47,8            |
| Цена, руб.   | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 27</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 70,0            | 70,0            | 70,0            | 70,0            | 70,0            |
| Цена, руб.   | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 29</b> |                 |                 |                 |                 |                 |

| Наименование показателей   | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв. м   | 47,8            | 47,8            | 47,8            | 47,8            | 47,8            |
| Цена, руб.   | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 32</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 70,0            | 70,0            | 70,0            | 70,0            | 70,0            |
| Цена, руб.   | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 33</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 47,8            | 47,8            | 47,8            | 47,8            | 47,8            |
| Цена, руб.   | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 37</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 70,0            | 70,0            | 70,0            | 70,0            | 70,0            |
| Цена, руб.   | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 38</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 47,8            | 47,8            | 47,8            | 47,8            | 47,8            |
| Цена, руб.   | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 42</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 70,0            | 70,0            | 70,0            | 70,0            | 70,0            |
| Цена, руб.   | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        |

| Наименование показателей   | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 56</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 70,0            | 70,0            | 70,0            | 70,0            | 70,0            |
| Цена, руб.   | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     | 2 660 380,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        | 38 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        | 36 024,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 58</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 47,8            | 47,8            | 47,8            | 47,8            | 47,8            |
| Цена, руб.   | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 59</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 47,8            | 47,8            | 47,8            | 47,8            | 47,8            |
| Цена, руб.   | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        |
| <b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - прав на квартиру с номером 63</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Площадь, кв. м   | 47,8            | 47,8            | 47,8            | 47,8            | 47,8            |
| Цена, руб.   | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     | 1 913 200,0     |
| Удельная цена, руб./кв.м.  | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        | 40 000,0        |
| Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %                                     | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            | -5,2            |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.   | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        | 37 920,0        |

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

#### Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

$D$  - удельный вес объекта-аналога;

$Q$  - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

$q$  - отклонение по данному объекту-аналогу;

$n$  - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объектов недвижимости, права на которые оцениваются, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

| Наименование показателей   | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 1</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 9 880           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %  | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                    | 36 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 2</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 9 880           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %  | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                    | 36 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 3</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 10 400          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %  | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                    | 37 900          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 4</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м   | 10 400          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %  | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                    | 37 900          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 5</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.   | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.   | 34 128          | 34 128          | 34 128          | 34 128          | 34 128          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.   | 1 872           | 1 872           | 1 872           | 1 872           | 1 872           |

| Наименование показателей  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 9 360           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 34 100          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 6</b>  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 9 880           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 36 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 7</b>  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 9 880           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 36 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 9</b>  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 10 400          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 37 900          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 10</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 34 128          | 34 128          | 34 128          | 34 128          | 34 128          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 1 872           | 1 872           | 1 872           | 1 872           | 1 872           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 9 360           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 34 100          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 11</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 9 880           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |

| Наименование показателей  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 36 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 12</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 9 880           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 36 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 13</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 10 400          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 37 900          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 14</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 10 400          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 37 900          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 15</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 34 128          | 34 128          | 34 128          | 34 128          | 34 128          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 1 872           | 1 872           | 1 872           | 1 872           | 1 872           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 9 360           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 34 100          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 16</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 9 880           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 36 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 17</b> |                 |                 |                 |                 |                 |



| Наименование показателей  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 9 880           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 36 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 18</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 10 400          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 37 900          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 19</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 10 400          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 37 900          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 20</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          | 36 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 34 128          | 34 128          | 34 128          | 34 128          | 34 128          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 1 872           | 1 872           | 1 872           | 1 872           | 1 872           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 9 360           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 34 100          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 22</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 9 880           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 36 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 23</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          |

| Наименование показателей  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 10 400          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 37 900          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 24</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 10 400          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 37 900          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 27</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 9 880           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 36 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 29</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 10 400          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 37 900          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 32</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 9 880           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 36 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 33</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 10 400          |                 |                 |                 |                 |

| Наименование показателей  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 37 900          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 37</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 9 880           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 36 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 38</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 10 400          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 37 900          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 42</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 9 880           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 36 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 56</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          | 38 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          | 36 024          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           | 1 976           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 9 880           |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 36 000          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 58</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 10 400          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 37 900          |                 |                 |                 |                 |

| Наименование показателей  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 59</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 10 400          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 37 900          |                 |                 |                 |                 |
| <b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - прав на квартиру с номером 63</b> |                 |                 |                 |                 |                 |
| Цена предложения 1 кв. м, руб.  | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          | 40 000          |
| Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.  | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          | 37 920          |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.  | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           | 2 080           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м  | 10 400          |                 |                 |                 |                 |
| Веса, %   | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         | 20,0000         |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м                                     | 37 900          |                 |                 |                 |                 |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Расчет стоимости объектов оценки.

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

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости прав требования на объекты недвижимости, являющихся предметом инвестиционной деятельности, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

| № п/п | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв.м | Удельная стоимость, руб./кв.м | Итоговая величина стоимости, руб. |
|-------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|---|-------------------------------|-----------------------------------|
| 1     | 1                           | 2                          | 2             | 1      | 76,19   | 36 000                        | 2 742 840                         |
| 2     | 2                           | 2                          | 2             | 1      | 70,01   | 36 000                        | 2 520 360                         |
| 3     | 3                           | 2                          | 1             | 1      | 47,88   | 37 900                        | 1 814 652                         |
| 4     | 4                           | 2                          | 1             | 1      | 53,87   | 37 900                        | 2 041 673                         |
| 5     | 5                           | 2                          | 3             | 1      | 98,47   | 34 100                        | 3 357 827                         |
| 6     | 6                           | 3                          | 2             | 1      | 76,19   | 36 000                        | 2 742 840                         |
| 7     | 7                           | 3                          | 2             | 1      | 70,01   | 36 000                        | 2 520 360                         |
| 8     | 9                           | 3                          | 1             | 1      | 53,87   | 37 900                        | 2 041 673                         |
| 9     | 10                          | 3                          | 3             | 1      | 98,47   | 34 100                        | 3 357 827                         |
| 10    | 11                          | 4                          | 2             | 1      | 76,19   | 36 000                        | 2 742 840                         |
| 11    | 12                          | 4                          | 2             | 1      | 70,01   | 36 000                        | 2 520 360                         |
| 12    | 13                          | 4                          | 1             | 1      | 47,88   | 37 900                        | 1 814 652                         |

| № п/п        | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, кв.м | Удельная стоимость, руб./кв.м | Итоговая величина стоимости, руб. |
|--------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|---|-------------------------------|-----------------------------------|
| 13           | 14                          | 4                          | 1             | 1      | 53,87   | 37 900                        | 2 041 673                         |
| 14           | 15                          | 4                          | 3             | 1      | 98,47   | 34 100                        | 3 357 827                         |
| 15           | 16                          | 5                          | 2             | 1      | 76,19   | 36 000                        | 2 742 840                         |
| 16           | 17                          | 5                          | 2             | 1      | 70,01   | 36 000                        | 2 520 360                         |
| 17           | 18                          | 5                          | 1             | 1      | 47,88   | 37 900                        | 1 814 652                         |
| 18           | 19                          | 5                          | 1             | 1      | 53,87   | 37 900                        | 2 041 673                         |
| 19           | 20                          | 5                          | 3             | 1      | 98,47   | 34 100                        | 3 357 827                         |
| 20           | 22                          | 6                          | 2             | 1      | 70,01   | 36 000                        | 2 520 360                         |
| 21           | 23                          | 6                          | 1             | 1      | 47,88   | 37 900                        | 1 814 652                         |
| 22           | 24                          | 6                          | 1             | 1      | 53,87   | 37 900                        | 2 041 673                         |
| 23           | 27                          | 7                          | 2             | 1      | 70,01   | 36 000                        | 2 520 360                         |
| 24           | 29                          | 7                          | 1             | 1      | 53,87   | 37 900                        | 2 041 673                         |
| 25           | 32                          | 8                          | 2             | 1      | 70,01   | 36 000                        | 2 520 360                         |
| 26           | 33                          | 8                          | 1             | 1      | 47,88   | 37 900                        | 1 814 652                         |
| 27           | 37                          | 9                          | 2             | 1      | 70,01   | 36 000                        | 2 520 360                         |
| 28           | 38                          | 9                          | 1             | 1      | 47,88   | 37 900                        | 1 814 652                         |
| 29           | 42                          | 10                         | 2             | 1      | 70,01   | 36 000                        | 2 520 360                         |
| 30           | 56                          | 2                          | 2             | 2      | 78,38   | 36 000                        | 2 821 680                         |
| 31           | 58                          | 2                          | 1             | 2      | 49,19   | 37 900                        | 1 864 301                         |
| 32           | 59                          | 2                          | 1             | 2      | 53,98   | 37 900                        | 2 045 842                         |
| 33           | 63                          | 3                          | 1             | 2      | 49,19   | 37 900                        | 1 864 301                         |
| <b>ИТОГО</b> |                             |                            |               |        |   |                               | <b>78 819 982</b>                 |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

## 6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

## 6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

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

## 6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

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

Результаты расчета справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016 г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 33 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 2 169,97 (две тысячи сто шестьдесят девять целых и девяносто семь сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме (строительная позиция № 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 7б, представлены в табл. 49.

**Таблица 49**

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

| № п/п             | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м <sup>2</sup> | Итоговая величина стоимости, руб. |
|-------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|---|-----------------------------------|
| 1                 | 1                           | 2                          | 2             | 1      | 76,19   | 2 742 840                         |
| 2                 | 2                           | 2                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 3                 | 3                           | 2                          | 1             | 1      | 47,88   | 1 814 652                         |
| 4                 | 4                           | 2                          | 1             | 1      | 53,87   | 2 041 673                         |
| 5                 | 5                           | 2                          | 3             | 1      | 98,47   | 3 357 827                         |
| 6                 | 6                           | 3                          | 2             | 1      | 76,19   | 2 742 840                         |
| 7                 | 7                           | 3                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 8                 | 9                           | 3                          | 1             | 1      | 53,87   | 2 041 673                         |
| 9                 | 10                          | 3                          | 3             | 1      | 98,47   | 3 357 827                         |
| 10                | 11                          | 4                          | 2             | 1      | 76,19   | 2 742 840                         |
| 11                | 12                          | 4                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 12                | 13                          | 4                          | 1             | 1      | 47,88   | 1 814 652                         |
| 13                | 14                          | 4                          | 1             | 1      | 53,87   | 2 041 673                         |
| 14                | 15                          | 4                          | 3             | 1      | 98,47   | 3 357 827                         |
| 15                | 16                          | 5                          | 2             | 1      | 76,19   | 2 742 840                         |
| 16                | 17                          | 5                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 17                | 18                          | 5                          | 1             | 1      | 47,88   | 1 814 652                         |
| 18                | 19                          | 5                          | 1             | 1      | 53,87   | 2 041 673                         |
| 19                | 20                          | 5                          | 3             | 1      | 98,47   | 3 357 827                         |
| 20                | 22                          | 6                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 21                | 23                          | 6                          | 1             | 1      | 47,88   | 1 814 652                         |
| 22                | 24                          | 6                          | 1             | 1      | 53,87   | 2 041 673                         |
| 23                | 27                          | 7                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 24                | 29                          | 7                          | 1             | 1      | 53,87   | 2 041 673                         |
| 25                | 32                          | 8                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 26                | 33                          | 8                          | 1             | 1      | 47,88   | 1 814 652                         |
| 27                | 37                          | 9                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 28                | 38                          | 9                          | 1             | 1      | 47,88   | 1 814 652                         |
| 29                | 42                          | 10                         | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 30                | 56                          | 2                          | 2             | 2      | 78,38   | 2 821 680                         |
| 31                | 58                          | 2                          | 1             | 2      | 49,19   | 1 864 301                         |
| 32                | 59                          | 2                          | 1             | 2      | 53,98   | 2 045 842                         |
| 33                | 63                          | 3                          | 1             | 2      | 49,19   | 1 864 301                         |
| <b>78 819 982</b> |                             |                            |               |        |   |                                   |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

Итоговая величина справедливой стоимости имущественных прав по Дополнительному соглашению № 5 от 20.07.2016г. к договору № 200216-П-2 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016г. на объекты долевого строительства, представляющие собой квартиры в количестве 33 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 2 169,97 (две тысячи сто шестьдесят девять целых и девяносто семь сотых) кв.м., расположенные в строящемся многоквартирном жилом доме (строительная позиция № 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке общей площадью 10 643 кв. м. с кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, 76, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

**78 819 982**

*(Семьдесят восемь миллионов восемьсот девятнадцать тысяч девятьсот восемьдесят два) рубля,*

В том числе:

| № п/п | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м <sup>2</sup> | Итоговая величина стоимости, руб. |
|-------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|---|-----------------------------------|
| 1     | 1                           | 2                          | 2             | 1      | 76,19   | 2 742 840                         |
| 2     | 2                           | 2                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 3     | 3                           | 2                          | 1             | 1      | 47,88   | 1 814 652                         |
| 4     | 4                           | 2                          | 1             | 1      | 53,87   | 2 041 673                         |
| 5     | 5                           | 2                          | 3             | 1      | 98,47   | 3 357 827                         |
| 6     | 6                           | 3                          | 2             | 1      | 76,19   | 2 742 840                         |
| 7     | 7                           | 3                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 8     | 9                           | 3                          | 1             | 1      | 53,87   | 2 041 673                         |
| 9     | 10                          | 3                          | 3             | 1      | 98,47   | 3 357 827                         |
| 10    | 11                          | 4                          | 2             | 1      | 76,19   | 2 742 840                         |
| 11    | 12                          | 4                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 12    | 13                          | 4                          | 1             | 1      | 47,88   | 1 814 652                         |
| 13    | 14                          | 4                          | 1             | 1      | 53,87   | 2 041 673                         |
| 14    | 15                          | 4                          | 3             | 1      | 98,47   | 3 357 827                         |
| 15    | 16                          | 5                          | 2             | 1      | 76,19   | 2 742 840                         |
| 16    | 17                          | 5                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 17    | 18                          | 5                          | 1             | 1      | 47,88   | 1 814 652                         |
| 18    | 19                          | 5                          | 1             | 1      | 53,87   | 2 041 673                         |
| 19    | 20                          | 5                          | 3             | 1      | 98,47   | 3 357 827                         |
| 20    | 22                          | 6                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 21    | 23                          | 6                          | 1             | 1      | 47,88   | 1 814 652                         |
| 22    | 24                          | 6                          | 1             | 1      | 53,87   | 2 041 673                         |
| 23    | 27                          | 7                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 24    | 29                          | 7                          | 1             | 1      | 53,87   | 2 041 673                         |
| 25    | 32                          | 8                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 26    | 33                          | 8                          | 1             | 1      | 47,88   | 1 814 652                         |
| 27    | 37                          | 9                          | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 28    | 38                          | 9                          | 1             | 1      | 47,88   | 1 814 652                         |
| 29    | 42                          | 10                         | 2             | 1      | 70,01   | 2 520 360                         |
| 30    | 56                          | 2                          | 2             | 2      | 78,38   | 2 821 680                         |



| № п/п | Строительный номер квартиры | Этаж расположения квартиры | Кол-во комнат | Секция | Строительная площадь с учетом лоджий/балконов, м <sup>2</sup> | Итоговая величина стоимости, руб. |
|-------|-----------------------------|----------------------------|---------------|--------|---|-----------------------------------|
| 31    | 58                          | 2                          | 1             | 2      | 49,19   | 1 864 301                         |
| 32    | 59                          | 2                          | 1             | 2      | 53,98   | 2 045 842                         |
| 33    | 63                          | 3                          | 1             | 2      | 49,19   | 1 864 301                         |

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

Оценщик



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**

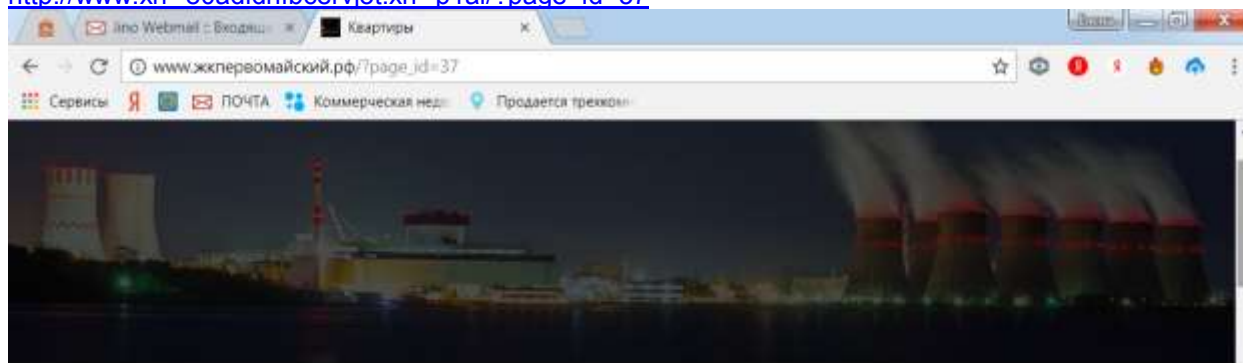
1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №19, ноябрь 2016 г., под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Сборник расчетных корректировок СРК-2016 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.
4. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizirinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.

**3. Методическая литература**

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

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

[http://www.xn--80adidnfbcevnot.xn--p1ai/?page\\_id=37](http://www.xn--80adidnfbcevnot.xn--p1ai/?page_id=37)



## Квартиры

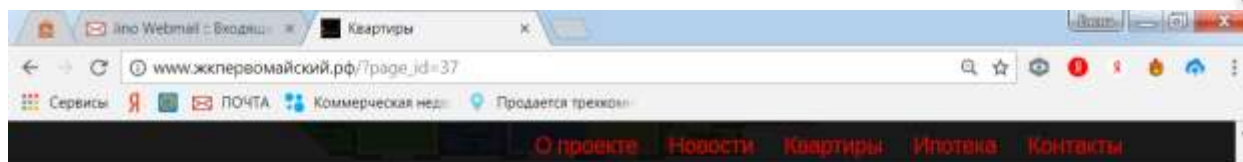
# Акции и скидки

### *'Сотрудникам Концерна «Росэнергоатом»*

При покупке квартиры посредством заключения договора участия в долевом строительстве в ЖК «Первомайский», покупатель, получающий поддержку по линии Государственной Корпорации «Росэнергоатом» получает скидку в размере 1000 рублей с квадратного метра.

Период проведения акции с 15.02.2017 г. по 30.04.2017 г.

Организатор акции: Застройщик ООО «КУДЕЯР»



### Продажа подсобных помещений.

Помещения расположены на всех этажах жилого дома. Стоимость помещений расположенных на 2-14 этажах -120 000 рублей, площадь -4 кв.м. Скидки и рассрочка при продаже нежилого помещения не действуют.

### Продажа коммерческих нежилых помещений на первом и цокольном этажах.

Стоимость одного квадратного метра нежилого помещения первого этажа от 55 000 рублей, цокольного этажа от 36 000 рублей. За более подробной информацией обращайтесь в офис продаж.

### 2-я очередь строительства

(жилой дом ул. Первомайская, д.7в)

С 15.02.2017г. установлены следующие цены на квартиры:

Однокомнатные квартиры — от 40 000 рублей за кв. м

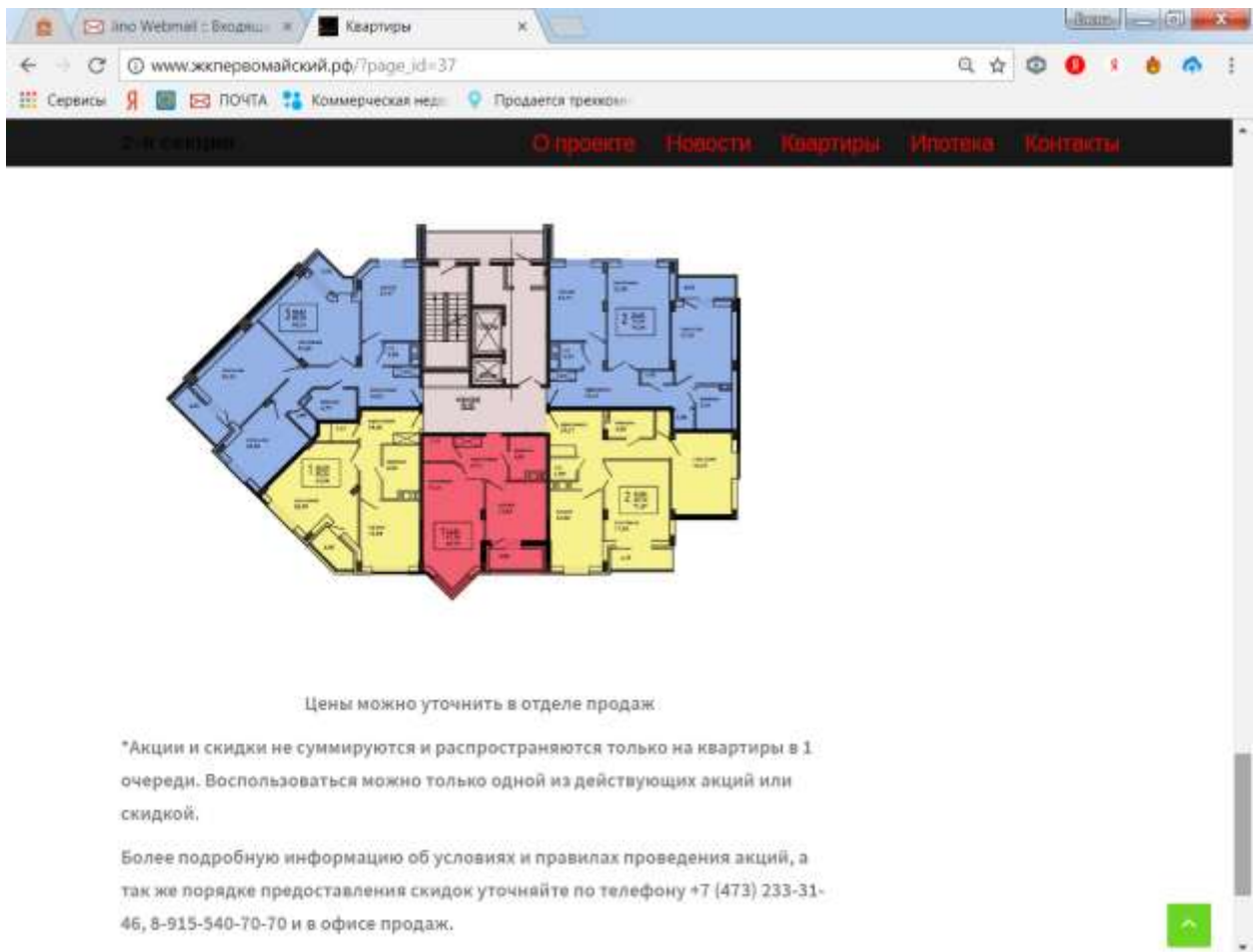
Двухкомнатные квартиры — от 38 000 рублей за кв. м

Трехкомнатные квартиры — от 36 000 рублей за кв. м

Однокомнатная — от 47,83 кв.м до 53,96 кв.м

Двухкомнатная — от 69,96 кв.м до 78,36 кв.м

Трехкомнатная — от 93,24 кв.м до 98,47 кв.м



The screenshot shows a web browser window with the address bar containing [www.жкпервомайский.рф/?page\\_id=37](http://www.жкпервомайский.рф/?page_id=37). The page features a navigation menu with links: "О проекте", "Новости", "Квартиры", "Ипотека", and "Контакты". Below the menu is a floor plan of an apartment building, color-coded by floor: blue for the top two floors, yellow for the middle two floors, and red for the ground floor. The text below the floor plan reads: "Цены можно уточнить в отделе продаж". A disclaimer follows: "\*Акции и скидки не суммируются и распространяются только на квартиры в 1 очереди. Воспользоваться можно только одной из действующих акций или скидкой." Below this, more information is provided: "Более подробную информацию об условиях и правилах проведения акций, а так же порядке предоставления скидок уточняйте по телефону +7 (473) 233-31-46, 8-915-540-70-70 и в офисе продаж." A green arrow icon is visible in the bottom right corner of the browser window.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ**  
**И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**

Учреждена Постановлением правительства Российской Федерации от 24.11.2007 г. № 1918

Кому Обществу с ограниченной ответственностью «КУЛЕЯР»

(Имярек, имя, отчество: для граждан, являющихся участниками (принимателями) имущества либо его частью)  
196072, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Лепина, д.3  
адрес и адрес

**Разрешение на строительство № RU363030002005001-449-А**

Администрация городского округа Нововоронеж  
(наименование государственного органа, осуществляющего выдачу и регистрацию объектов недвижимости)

руководствуюсь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешаю **строительство, реконструкцию, инвентарный ремонт (ненужное зачеркнуть) объекта капитального строительства** другая жилищная постройка (строительные работы, возмездными подрядными строительными работами) жилого помещения, легковушка, автомобиль в благоустроенном многоквартирном

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

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

Заместитель главы администрации городского округа Нововоронеж  **Б.В. Муравьев**  
(должность, наименование должности, фамилия, имя, отчество)

«22» марта 2013г.

М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до «  »    20  г.

«  »    20  г.

М.П.

Действие настоящего разрешения продлено до «01» июля 2013г.

Заместитель главы администрации городского округа Нововоронеж  
(должность, наименование должности, фамилия, имя, отчество)

 **Б.В. Муравьев**  
(должность, наименование должности, фамилия, имя, отчество)

«  »    20  г.

М.П.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

«КУ ДЭР»  
(застройщик)

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**

(с изменениями от 30.01.2013г., 22.03.2013г., 03.04.2013г., 03.07.2013г., 01.11.2013г., 02.07.2014г., 01.10.2014г., 01.01.2015г., 01.04.2015г., 01.07.2015г., 01.10.2015г., 01.01.2016г., 01.04.2016г., 08.06.2016г., 04.07.2016г., 05.08.2016г., 12.09.2016г., 26.10.2016г., 15.12.2016г., 09.01.2017г., 20.03.2017г., 27.07.2017г., 05.09.2017г., 26.09.2017г.)  
по строительству: группа жилых домов (строительная позиция №18, 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Новороссиж, ул. Первомайская д.7б, 7в

|   |             |  |
|---|-------------|--|
| На 01.07.2017   | 43 153 441  |  |
| <b>Размер дебиторской задолженности (в рублях) на день опубликования проектной декларации</b>                           | 14 858 990  |  |
| На 01.04.2013г.   | 84 399 210  |  |
| На 01.07.2013г.   | 101 705 179 |  |
| На 01.10.2013г.   | 129 037 526 |  |
| На 01.11.2013г.   | 125 912 177 |  |
| На 01.01.2014г.   | 105 191 885 |  |
| На 01.04.2014г.   | 166 637 314 |  |
| На 01.07.2014г.   | 143 195 669 |  |
| На 01.10.2014г.   | 124 427 377 |  |
| На 01.01.2015г.   | 439 538 334 |  |
| На 01.04.2015г.   | 70 908 000  |  |
| На 01.07.2015г.   | 67 376 145  |  |
| На 01.10.2015г.   | 76 496 006  |  |
| На 01.01.2016г.   | 71 173 485  |  |
| На 01.04.2016г.   | 70 453 582  |  |
| На 01.07.2016г.   | 40 910 499  |  |
| На 01.10.2016г.   | 38 139 000  |  |
| На 01.01.2017г.   | 38 019 868  |  |
| На 01.04.2017г.   | 35 281 305  |  |
| На 01.07.2017г.   | 113 143 588 |  |
| <b>Данные о вводе в эксплуатацию деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию</b> | -           |  |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Цель проекта строительства</b>                   | - Строительство группы жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: Воронежская область, г. Новороссиж, ул. Первомайская, 7 Б. (строительная позиция 18), д. 7Б (строительная позиция 18а)   |  |
| <b>Срок реализации</b>                              | - Срок начала строительства дома 7Б (строительная позиция №18) – декабрь 2012 г.,<br>Срок окончания строительства д. 7Б (строительной позиции №18):<br>- Ввод объекта в эксплуатацию – 2-й квартал 2017г.<br>- Срок передачи объекта участникам долевого строительства – 4-й квартал 2017г.<br>- Срок начала строительства дома 7В (строительной позиции №18А) – июль 2014 г.<br>- Срок окончания строительства дома 7В (строительной позиции №18А):<br>Ввод объекта в эксплуатацию объекта – 2-й квартал 2018г.<br>Срок передачи объекта участникам долевого строительства – 4-й квартал 2018г.<br>- Положительное Заключение № 36-1-1-0546-12 от 30.10.2012 г. по объекту долевого строительства «Мультиквартирный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, Воронежская область, г. Новороссиж, ул. Первомайская, 1 этап строительства, Секция 1, 10-ти этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями» адрес |  |
| <b>Результаты экспертизы проектной документации</b> | государственный проектной  |  |

**1. Информация о застройщике**

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Фирменное наименование</b>  | - Общество с ограниченной ответственностью «КУ ДЭР», - 394061, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102  |  |
| <b>Место нахождения:</b>   | - помещенье – площадь: 9,00 – 17,60, суббота, воскресенье - выходной день  |  |
| <b>Режим работы:</b>   |  |  |
| <b>Государственная регистрация</b>   | Общество с ограниченной ответственностью «КУ ДЭР» зарегистрировано 06.09.2011г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №12 по Воронежской области за ОГРН 1113668036503 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 36 №003310600). Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серия 36 №0033106007 выдано 06.09.2011 г. ИНН 3662168360, КПП 366201001 |  |
| <b>Учредители (участники) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления застройщика</b> | - Мельников Сергей Константинович – 100% уставного капитала  |  |
| <b>Финансовый результат</b>  | Чистая прибыль (убыток) - 0  |  |
| <b>Размер кредиторов задолженности (в рублях) на день опубликования проектной декларации</b>                                 | - 37 006 208   |  |
| На 01.04.2013г.  | 153 414 187  |  |
| На 01.07.2013г.  | 196 853 130  |  |
| На 01.10.2013г.  | 226 117 950  |  |
| На 01.11.2013г.  | 233 933 751  |  |
| На 01.01.2014г.  | 251 058 752  |  |
| На 01.04.2014г.  | 320 562 783  |  |
| На 01.07.2014г.  | 335 564 412  |  |
| На 01.10.2014г.  | 356 213 125  |  |
| На 01.01.2015г.  | 74 872 672   |  |
| На 01.04.2015г.  | 41 286 000   |  |
| На 01.07.2015г.  | 11 250 325   |  |
| На 01.10.2015г.  | 90 622 269   |  |
| На 01.01.2016г.  | 87 020 366   |  |
| На 01.04.2016г.  | 40 627 120   |  |
| На 01.07.2016г.  | 21 035 515   |  |
| На 01.10.2016г.  | 24 313 000   |  |
| На 01.01.2017г.  | 28 154 082   |  |
| На 01.04.2017г.  | 76 397 265   |  |

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <p>соответствии с проекцией документацией.</p> <p>двухкомнатных - 66 шт., трехкомнатных - 33 шт.<br/>                 Общая площадь квартир 11062,2 кв.м.<br/>                 Общая площадь зеленых насаждений 3 511,2 кв.м. (3371,2 кв.м. основная площадь, 140 кв.м. вспомогательная площадь)</p> <p>Двухсекционный жилой дом перемещенной этажности (10-12):<br/>                 Количество квартир -100 - Однокомнатных - 40 шт., - двухкомнатных -40 шт., трехкомнатных - 20 шт.<br/>                 Общая площадь квартир - 6918,40 кв.м.<br/>                 Перегородки и перегородки монолитные железобетонные толщиной 200мм.<br/>                 Наружные стены:<br/>                 - газосиликатные блоки толщиной = 300 мм, по ГОСТ 21520-89;<br/>                 - Ограждения наружных стен - газосиликатные и навесной вентилируемый фасад (базальтовая минеральная вата, конструкция из оцинкованного профна, керамогранитные плиты)<br/>                 Межквартирные перегородки выкладывают из газосиликатных блоков толщиной 200 мм. Внутренние перегородки из газосиликатных блоков толщиной 100 мм. Перегородки в спальнях и ванной комнате выполняются из гипсовых пазогребневых панелей плит (667*500*100) ВОЛМА.<br/>                 В каждой секции по два лифта грузоподъемностью Q=1000 кг. и Q=400 кг.<br/>                 Класс энергоэффективности - высокой (В)<br/>                 Степень огнестойкости - II;<br/>                 Уровень ответственности здания - II (нормальный);<br/>                 Здание без антисейсмических мероприятий.</p> | <p><b>Разрешение на строительство</b></p> <p>• Разрешение на строительство №RU.56.30.02.005(01)-493 выдано Администрацией городского округа-города Новороссиж.<br/>                 Срок действия разрешения до 30.10.2014г.<br/>                 Изменения на 22.03.2013г. Разрешение на строительство от 22.03.2013г. №RU.56.30.02.005(01)-449-А, выданное Администрацией городского округа - города Новороссижа.<br/>                 Срок действия до 31.07.2015г.<br/>                 Срок действия продлен до 01.07.2017г.<br/>                 Срок действия продлен до 01.06.2018г</p>   | <p>объекта: Воронежская область, г. Новороссиж, в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская, выданно ГАУ ВО «Центр Госэкспертизы по Воронежской области»<br/>                 Изменения на 22.03.2013г.: Подлинительное заключение государственной экспертизы №4-1-1-0223-13 по объекту капитального строительства: «Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе жилого дома №7 по ул. Первомайской в г. Новороссиж, Воронежской области»</p>  | <p>объекта: Воронежская область, г. Новороссиж, в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская, выданно ГАУ ВО «Центр Госэкспертизы по Воронежской области»<br/>                 Изменения на 22.03.2013г.: Подлинительное заключение государственной экспертизы №4-1-1-0223-13 по объекту капитального строительства: «Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в районе жилого дома №7 по ул. Первомайской в г. Новороссиж, Воронежской области»</p> <p>• Разрешение на строительство №RU.56.30.02.005(01)-493 выдано Администрацией городского округа-города Новороссиж.<br/>                 Срок действия разрешения до 30.10.2014г.<br/>                 Изменения на 22.03.2013г. Разрешение на строительство от 22.03.2013г. №RU.56.30.02.005(01)-449-А, выданное Администрацией городского округа - города Новороссижа.<br/>                 Срок действия до 31.07.2015г.<br/>                 Срок действия продлен до 01.07.2017г.<br/>                 Срок действия продлен до 01.06.2018г</p> |
| <p>двухкомнатных - 66 шт., трехкомнатных - 33 шт.<br/>                 Общая площадь квартир 11062,2 кв.м.<br/>                 Общая площадь зеленых насаждений 3 511,2 кв.м. (3371,2 кв.м. основная площадь, 140 кв.м. вспомогательная площадь)</p> <p>Двухсекционный жилой дом перемещенной этажности (10-12):<br/>                 Количество квартир -100 - Однокомнатных - 40 шт., - двухкомнатных -40 шт., трехкомнатных - 20 шт.<br/>                 Общая площадь квартир - 6918,40 кв.м.<br/>                 Перегородки и перегородки монолитные железобетонные толщиной 200мм.<br/>                 Наружные стены:<br/>                 - газосиликатные блоки толщиной = 300 мм, по ГОСТ 21520-89;<br/>                 - Ограждения наружных стен - газосиликатные и навесной вентилируемый фасад (базальтовая минеральная вата, конструкция из оцинкованного профна, керамогранитные плиты)<br/>                 Межквартирные перегородки выкладывают из газосиликатных блоков толщиной 200 мм. Внутренние перегородки из газосиликатных блоков толщиной 100 мм. Перегородки в спальнях и ванной комнате выполняются из гипсовых пазогребневых панелей плит (667*500*100) ВОЛМА.<br/>                 В каждой секции по два лифта грузоподъемностью Q=1000 кг. и Q=400 кг.<br/>                 Класс энергоэффективности - высокой (В)<br/>                 Степень огнестойкости - II;<br/>                 Уровень ответственности здания - II (нормальный);<br/>                 Здание без антисейсмических мероприятий.</p>  | <p><b>Права застройщика на земельный участок</b></p> <p>- Право собственности, зарегистрировано 27.12.2011г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27 декабря 2011 года сделана запись регистрации № 36-36-34/02/2011-003, что подтверждается повторным свидетельством о государственной регистрации права № 4704/02 выданным 08.06.2016г.<br/>                 Кадастровый номер: 36.33.0002202.27<br/>                 Площадь земельного участка - 10 643 кв.м.</p> <p>Изменения с 05.09.2017г. Право собственности, зарегистрировано 14.08.2017 г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 августа 2017 года сделана запись регистрации № 36.33.0002202.2004-36/034/2017-2<br/>                 Кадастровый номер: 36.33.0002202.2003<br/>                 Площадь земельного участка - 6 745 кв.м.<br/>                 Адрес: Воронежская обл. г. Новороссиж ул. Первомайская 7Б</p> <p>Право собственности, зарегистрировано 14.08.2017 г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 августа 2017 года сделана запись регистрации № 36.33.0002202.2004-36/034/2017-3<br/>                 Кадастровый номер: 36.33.0002202.2004<br/>                 Площадь земельного участка - 3 898 кв.м.<br/>                 Адрес: Воронежская обл. г.Новороссиж ул. Первомайская 7Б.</p> | <p>Местоположение и описание строящегося объекта недвижимости.<br/>                 Данные о количестве в составе создаваемой группы жилых домов, передаваемых участникам долевого строительства (включая застройщика) и количестве помещений в составе создаваемой группы жилых домов, передаваемых участникам долевого строительства (включая застройщика) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, а также об объеме долевого участия в строительстве (включая застройщика) и характеристике создаваемых самостоятельных частей в</p> | <p>Местоположение и описание строящегося объекта недвижимости.<br/>                 Данные о количестве в составе создаваемой группы жилых домов, передаваемых участникам долевого строительства (включая застройщика) и количестве помещений в составе создаваемой группы жилых домов, передаваемых участникам долевого строительства (включая застройщика) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, а также об объеме долевого участия в строительстве (включая застройщика) и характеристике создаваемых самостоятельных частей в</p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Информация о способе обеспечения обязательств застройщика по договорам долевого участия</b></p>   | <p>Многоквартирный жилой дом №76 (строительная позиция 18). Законом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обеспечивается исполнение обязательств застройщика перед участниками долевого строительства.</p> <p>Многоквартирный жилой дом №78 (строительная позиция 18а). Строителем гражданский ответственности Застройщика в порядке, предусмотренном статьей 15.2. Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обеспечивается исполнение обязательств Застройщика перед участниками долевого строительства.</p>   |
| <p><b>Планируемая стоимость строительства группы жилых домов.</b></p> <p><b>Перечень осуществляющих организации, основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков)</b></p>  | <p>923 893 415 (двухсот двадцать три миллиона восемьсот девяносто три тысячи четыреста пятнадцать) рублей</p> <p>1. ООО «Территориальная Строительная Компания г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.6.</p>   |
| <p><b>Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства за исключением привлеченных денежных средств на основании договоров</b></p>   | <p>Нет</p>   |
| <p><b>Генеральный директор ООО «КУ ДЭПР»</b></p>  | <p>Мельников С.К.</p>  |
| <p><b>Предлагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию</b></p> <p><b>Орган, уполномоченный с ответственностью с законодательством о градостроительной деятельности</b></p> <p><b>на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию</b></p> <p><b>Возможный финансовый прочие риски</b></p> | <p>находясь в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). И размеры и размер земельного участка, на котором расположена многоквартирная доля, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.</p> <p>Дом 7 В (Строительная позиция №18). Территориальный жилой дом - 4-й квартал 2018 г.</p> <p>Дом 7 В (Строительная позиция №18А) - архитектурный жилой дом - 2-й квартал 2018 г.</p> <p>- Администрация городского округа город Новокузнецк</p>   |
| <p><b>Информация о проектах строительства объектов недвижимости, в которых принята участие Застройщик в течение трех лет, представляющих опубликованно проектной декларацией:</b></p>   | <p>В сфере предпринимательской деятельности объектом, освобожденным от ответственности, является лишь воздействие непроизвольной силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким форс-мажорным обстоятельствам относятся, например, стихийные бедствия, военные действия, эпидемии, крушение воздушных судов и т.д. К форс-мажору относятся также запретительные акты государственных органов об объявлении карантина, запрещение перевозок, запрет торговли и порядке междуведомственных санкций и т.д.</p> <p>Законодательный риск - данный тип риска связан с вероятностью изменения законодательства, которое прямо влияет на прибыль инвестора. При этом законодательный риск может, как повышать, так и понижать прибыль.</p> <p>Налоговый риск. Так же, как и законодательный риск, налоговый риск отражает вероятность изменения налогового законодательства.</p> <p>Увеличение стоимости квадратного метра помещения вследствие инфляции, роста издержек, связанных со строительным производством, и цен на строительные материалы.</p> <p>Изменение ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.</p> |
| <p>Нет</p>  | <p>Нет</p>   |





Администрация городского округа  
город Новосибирск

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22.04.2016г.

г. Новосибирск

№ 499

О внесении изменений в постановление администрации городского округа Новосибирск от 22.04.2016г. № 517 «О присвоении адреса объектам недвижимости»

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

#### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Внести в постановление администрации городского округа города Новосибирск от 22.04.2016г. № 517 «О присвоении адреса объектам недвижимости» следующие изменения:  
- в пункте 2 слова «... разрешение на строительство №RU363032005001-493...» заменить словами «...разрешение на строительство №RU3630300022005001-449-А...».
2. Настоящее постановление вступает в силу с момента его подписания.
3. Настоящее постановление опубликовать в газете «Вестник органов местного самоуправления городского округа город Новосибирск».

Глава администрации



С.А. Честивин



Администрация городского округа  
город Новосибирск

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 21.04.2016г.

г. Новосибирск

№ 517

О присвоении адреса объектам недвижимости

Рассмотрев заявление Общества с ограниченной ответственностью «КУ ДЭЯР», на основании Постановления Правительства №1221 от 19.11.2014 «Об утверждении правил присвоения, изменения и аннулирования адреса», руководствуясь ст.ст. 3, 43, 46 Устава городского округа города Новосибирск,

#### ПОСТАНОВЛЯЮ:

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



Глава администрации

С.А. Честивин

Дополнительное соглашение № 5  
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
№ 200216-П-2 от «20» февраля 2016 года

«20» июля 2016 года

г. Москва

Объекты с ограниченной ответственностью «КУДЕР», именуемые в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Мельникова С.К., действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом именованности «Притан», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», в лице Генерального директора Жульков А.Е., действующего на основании Устава, с другой стороны,  
совместно именуемые и текст настоящего Соглашения «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 5 (далее и далее по тексту – «Соглашение») к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 200216-П-2 от «20» февраля 2016 года (далее по тексту совместно именуемые – «Договор»), дополнив договорное соглашение №1 от 14.03.2016 г., дополнительное соглашение № 2 от 21.03.2016 г., дополнительное соглашение № 3 от 19.05.2016 г. и предыдущим дополнительным соглашениям № 4 от 28.06.2016 г. о нижеследующем:

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

- 1.1. Стороны договорились изменить пункт 1.1. Договора, изложив его в следующей редакции:  
«1.1. Присвоенные в Договоре термины и определены имеют следующие значения:  
**Многоквартирный дом (далее – Дом)** – многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 10 643 кв.м. кадастровый номер 50:13:0020202:72 по адресу: Парусовская область, г. Истринский, ул. Парусовская, 7б, строительная площадка №14.  
**Объект долевого строительства** – квартира, т.е. жилое помещение, входящее в состав Дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после уплаты Участником цены договора и получении разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.  
Квартира передается Участнику долевого строительства в количестве 33 (Тридцати трех) штук.  
Общая площадь квартиры, подлежащая передаче Участнику долевого строительства, согласно проектной документации составляет 2 169,97 кв.м. включая площадь балкона.  
Участник долевого строительства приобретает Объект долевого строительства, которым является квартира, описание которых приводится в Приложении №1 к настоящему Договору.  
Выше указанные характеристики Объекта долевого строительства, а так же его место нахождения в составе Дома определяются в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом и Приложением №3 к Договору».
- 1.2. Стороны договорились изменить пункт 3.2.12. Договора, изложив его в следующей редакции:  
«3.2.12. в срок до 30 июля 2016 года предоставить Участнику долевого строительства дополнительное обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору в виде банковской гарантии Банка ГТБ (АО) либо Банка ВТБ (ПАО) либо Сбербанка на сумму 78 136 279,76 (Семьдесят восемь миллионов сто тридцать шесть тысяч двести семидесять девять) рублей 76 копеек (ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства).
- 1.3. Стороны договорились изменить пункт 4.1.1. Договора, изложив его в следующей редакции:  
«4.1.1. данная проектная документация в равной 2 169,97 кв.м. (включая площадь балкона), что составляет 78 136 279,76 (Семьдесят восемь миллионов сто тридцать шесть тысяч двести семидесять девять) рублей 76 копеек (ориентировочная стоимость Объекта долевого строительства).

2. Участник долевого строительства обязуется перечислять ориентировочную стоимость Объекта долевого строительства в срок, указанный в Приложении №2 к Договору.
3. Стороны договорились изменить Приложение №1 «Описание и характеристики Объекта долевого строительства» к Договору, изложив его в редакции Приложения №1 и настоящему Соглашению, включившему его подлежащей частью.

4. Стороны договорились изменить Приложение № 2 «График платежей» к Договору, изложив его в редакции Приложения № 2 к настоящему соглашению, включившему подлежащей его частью.

5. Стороны договорились изменить Приложение № 3 «План Объекта долевого строительства» к Договору, изложив его в редакции Приложения № 3 к настоящему соглашению, включившему подлежащей его частью.

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

7. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует в течение всего срока действия Договора.

8. Стороны обязуются осуществлять действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Соглашения.

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

10. Адреса и реквизиты Сторон.

**Застройщик:**  
ООО «КУДЕР» 3940661, г. Воронеж, ул. Урицкого 75 оф.102  
ИНН 3662168360 КПП 366201001  
Р/с 407028100000760011993 в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»,  
Отделение 1 Москва  
к/с 30101810745250000659 БИК 044525659

**Участник долевого строительства:**  
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ именованности «Притан»  
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболова, д.10, корпус 2  
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболова, д.10, корпус 2  
ИНН: 7708227080, КПП: 775001001  
Р/с 407018108000000237907 в Банк ГТБ (АО), г. Москва,  
БИК 044525823,  
к/с 301018102000000000822,

**Подпись Сторон:**  
Участник долевого строительства:  
Генеральный директор



**Перечень мероприятий по отделам (близостройству) Объекта долевого строительства:**

- 1. Перегородки.**  
Устройство межкомнатных перегородок (в том числе перегородки, ограничивающих санузел и кухню) в полном объеме по планировке блочек.
- 2. Санитарно - технические работы и оборудование.**
  - 2.1. Халюки и сантехническое оборудование.  
Выполняется монтаж стоек с опорами без выполнения пробных разрезов для подключения смесителей на кухне, ванны, унитаза, умывальника, унитаза, мойки) не устанавливаются.  
Сантехоборудование (ванна, умывальник, унитаз, мойка) не устанавливается.
  - В ванной комнате предусматривается устройство проводки, присоединенного к трубе холодной водопроводки для выполнения основной системы утилизации конденсата.  
Работы по заделыванию ванн выполняются собственными силами.
- 2.2. Выгодная канализация.**  
Стоки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с лотковыми заглушками без выполнения пробных разрезов для подключения сантехоборудования (унитазов, ванн, моек).  
Работы по устройству пробных разрезов для подключения сантехоборудования выполняются собственными силами.
- 2.3. Система отопления.**  
Выполняется в объеме проекта с комплектацией всего оборудования. Приборы отопления – металлические трубы с арматурой.  
Для сдачи систем на объект эксплуатирующая организация выдает акты опрессовки и прохода.
- 3. Электропроводные работы и оборудование.**
  - 3.1. Электропроводные работы выполняются в объеме: разводка электросетей по плану блочка по стенам без установки осветительных устройств – розеток, выключателей, электрощитов, розеток для электроплит.  
Электротехнические работы не устанавливаются.
  - 3.2. Сигнальные системы (двери, телефоники, телевидение) выполняются в объеме проекта с разводкой по типовым схемам без ввода в квартиры.
  - 3.3. Противопожарная система выполняется в объеме проекта. Пожарные извещатели в квартирах не устанавливаются.
- 4. Отделочные работы.**
  - 4.1. По внутренним (отделочным) помещениям квартир.  
Стены - без штукатурки. Занятые углы не оштукатуриваются.  
Полы - стяжка цементно-песчаная раствором. В помещениях ванной и туалета – без стяжки с полимерной гидроизоляцией.  
Потолок - без отделки.  
Панелька - отсутствует. Парогазоизоляционные – отсутствуют. В ванных и санузлах – согласно СНиП.  
Двери входные - металлические.  
Межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в ванных и санузлах – не устанавливаются.  
Выполняется установка лаковой напольной и паркетной (остекление профилем из ПВХ).  
Выполняется установка обоевых блоков по контуру наружных стен (двойные стропилы в квартирных перегородках, откосы из окрашенной оцинкованной жести, потолочные доски - пластик).  
4.2. По не отделочным помещениям квартир (санузлы, ванные).  
Стены штукатурка цементно-песчаная раствором. Занятые углы не оштукатуриваются. Окрашена масляными красками для наружных работ.  
Полы - без стяжки.  
Панелька - окрашена масляными красками для наружных работ.  
Порожки – согласно СНиП.  
Выполняется остекление лоджий (остекление профилем из ПВХ, откосы из окрашенной оцинкованной стали).  
Перила лоджий – отсутствуют.  
Половые доски – пластик.
  - 4.3. Монтаж лифтов грузовых и пассажирских.

**Участник долевого строительства:**



**Генеральный директор**  
/А. Е. Журиков /

**Застройщик:**



**Генеральный директор**  
/С. К. Малиников /

Приложение №1  
к Дополнительному соглашению №5  
от 20го июля 2016 г.  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2

Приложение №1  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 20 февраля 2016 г. № 200216-П-2

**Описание в характеристике Объекта долевого строительства**

Квартиры расположены по адресу:  
Строительный адрес: Воронежская область, г. Новоуренск, ул. Первомайская, 78, строительная площадка П.а.

Квартиры имеют следующие простейшие параметры и характеристики:

| № кв.        | Сетка | Этаж | Номер квартиры | Класс по числу комнат | Общая площадь кв. м (к+л+з) | Стоимость кв. м, руб. | Стоимость объекта долевого строительства, руб. |                      |
|--------------|-------|------|----------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|--|----------------------|
| 1            | 1     | 2    | 1              | 2                     | 76,19                       | 36 000                | 2 743 440,52                                   |                      |
| 2            | 1     | 2    | 2              | 2                     | 70,01                       | 36 000                | 2 520 920,08                                   |                      |
| 3            | 1     | 2    | 3              | 1                     | 47,88                       | 36 000                | 1 724 063,04                                   |                      |
| 4            | 1     | 2    | 4              | 1                     | 53,87                       | 36 000                | 1 939 750,96                                   |                      |
| 5            | 1     | 2    | 5              | 2                     | 98,47                       | 36 000                | 3 545 707,76                                   |                      |
| 6            | 1     | 2    | 6              | 2                     | 76,19                       | 36 000                | 2 743 440,52                                   |                      |
| 7            | 1     | 2    | 7              | 2                     | 70,01                       | 36 000                | 2 520 920,08                                   |                      |
| 8            | 1     | 2    | 8              | 1                     | 53,87                       | 36 000                | 1 939 750,96                                   |                      |
| 9            | 1     | 2    | 9              | 2                     | 98,47                       | 36 000                | 3 545 707,76                                   |                      |
| 10           | 1     | 2    | 10             | 2                     | 76,19                       | 36 000                | 2 743 440,52                                   |                      |
| 11           | 1     | 2    | 11             | 2                     | 70,01                       | 36 000                | 2 520 920,08                                   |                      |
| 12           | 1     | 2    | 12             | 1                     | 47,88                       | 36 000                | 1 724 063,04                                   |                      |
| 13           | 1     | 2    | 13             | 1                     | 53,87                       | 36 000                | 1 939 750,96                                   |                      |
| 14           | 1     | 2    | 14             | 1                     | 98,47                       | 36 000                | 3 545 707,76                                   |                      |
| 15           | 1     | 2    | 15             | 3                     | 76,19                       | 36 000                | 2 743 440,52                                   |                      |
| 16           | 1     | 2    | 16             | 2                     | 70,01                       | 36 000                | 2 520 920,08                                   |                      |
| 17           | 1     | 2    | 17             | 2                     | 47,88                       | 36 000                | 1 724 063,04                                   |                      |
| 18           | 1     | 2    | 18             | 1                     | 53,87                       | 36 000                | 1 939 750,96                                   |                      |
| 19           | 1     | 2    | 19             | 2                     | 98,47                       | 36 000                | 3 545 707,76                                   |                      |
| 20           | 1     | 2    | 20             | 2                     | 76,19                       | 36 000                | 2 743 440,52                                   |                      |
| 21           | 1     | 2    | 21             | 2                     | 70,01                       | 36 000                | 2 520 920,08                                   |                      |
| 22           | 1     | 2    | 22             | 1                     | 47,88                       | 36 000                | 1 724 063,04                                   |                      |
| 23           | 1     | 2    | 23             | 1                     | 53,87                       | 36 000                | 1 939 750,96                                   |                      |
| 24           | 1     | 2    | 24             | 2                     | 70,01                       | 36 000                | 2 520 920,08                                   |                      |
| 25           | 1     | 2    | 25             | 2                     | 53,87                       | 36 000                | 1 939 750,96                                   |                      |
| 26           | 1     | 2    | 26             | 2                     | 70,01                       | 36 000                | 2 520 920,08                                   |                      |
| 27           | 1     | 2    | 27             | 2                     | 47,88                       | 36 000                | 1 724 063,04                                   |                      |
| 28           | 1     | 2    | 28             | 1                     | 47,88                       | 36 000                | 1 724 063,04                                   |                      |
| 29           | 1     | 2    | 29             | 2                     | 70,01                       | 36 000                | 2 520 920,08                                   |                      |
| 30           | 1     | 2    | 30             | 2                     | 76,19                       | 36 000                | 2 743 440,52                                   |                      |
| 31           | 1     | 2    | 31             | 2                     | 49,18                       | 36 000                | 1 771 233,52                                   |                      |
| 32           | 1     | 2    | 32             | 1                     | 53,08                       | 36 000                | 1 943 711,84                                   |                      |
| 33           | 1     | 2    | 33             | 1                     | 49,19                       | 36 000                | 1 771 233,52                                   |                      |
| <b>Итого</b> |       |      |                |                       |                             |                       | <b>2 169,97</b>                                | <b>78 136 278,76</b> |



Приложение №2  
к Дополнительному соглашению № 5  
от «26» июля 2016 г.  
к договору участия в доле в строительстве  
многоквартирного дома  
от 26 февраля 2016 г. № 200216-П-2.

Приложение №2  
к договору участия в доле в строительстве  
многоквартирного дома  
от 26 февраля 2016 г. № 200216-П-2.

## ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ.

| Срок исполнения денежных средств   | Сумма, руб.    |
|--|----------------|
| В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора участия, осуществлении государственную регистрацию права на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации                                  | 18 319 430,08  |
| В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения № 1 от 14 марта 2016 г. органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации  | 27 599 051,76  |
| В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения № 2 от 21 апреля 2016 г. органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации | 11 108 468     |
| В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения № 3 от «16» мая 2016 г. органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации  | 10 279 923, 92 |
| В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения № 4 от «28» июня 2016 г. органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации | 6 537 252,40   |
| В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения № 5 от «20» июля 2016 г. органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации | 4 292 153,60   |

Застройщик:

Генеральный директор  
Ю. К. Мельников /

Участник долевого строительства:

Генеральный директор  
А.Е. Жуков /





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 не соответствует лицу



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  
158 (Сто пятьдесят восемь) страниц.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

