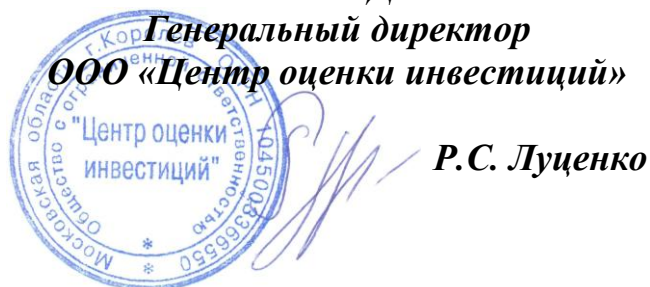


**Общество с ограниченной ответственностью  
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

**«УТВЕРЖДАЮ»**



**ОТЧЕТ № УКР-П/20-31**

**от 06 ноября 2020 года**

**Оценка справедливой стоимости жилых помещений  
(квартир) в количестве 27 единиц общей площадью  
(с учетом площади балконов и лоджий)  
1 567,20 (Одна тысяча пятьсот шестьдесят семь  
целых две десятых) кв.м., расположенных в  
многоквартирном доме по адресу: Воронежская  
область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б**

*Исполнитель отчета*

*Чужмаков И.А.*

<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	11
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	12
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»	13
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	13
1.7. Основные факты и выводы	13
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	15
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	15
1.10. Методология определения справедливой стоимости	16
<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	31
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	32
<b>III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>33</b>
3.1. Общие положения	33
3.2. Анализ рынка недвижимости	33
<b>IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>69</b>
<b>V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b>	<b>70</b>
5.1. Общие положения	70
5.2. Общие понятия оценки	70
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	70
5.4. Согласование результатов оценки	76
5.5. Выбор подходов и методов оценки	76
<b>VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>78</b>
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	78
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	117
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	117
6.4. Согласование результатов оценки	118
<b>VII. ВЫВОДЫ</b>	<b>119</b>
<b>VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ</b>	<b>120</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1</b>	<b>121</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2</b>	<b>125</b>

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

«06» ноября 2020 г.

**Уважаемая Ольга Павловна!**

В соответствии с Техническим заданием № 31 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Протон», а именно:

- жилых помещений (квартир) в количестве 27 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 1 567,20 (Одна тысяча пятьсот шестьдесят семь целых две десятых) кв.м., расположенных в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76, в том числе:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
1	1	121	2	2	73,80	38,10	7,90	81,70
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00
3	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80
4	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20
5	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40
6	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40
7	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50
8	1	163	10	1	46,40	18,90	4,00	50,40
9	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10
10	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00
11	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50
12	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40
13	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80
14	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30
15	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70
16	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90
17	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00
18	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80
19	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50
20	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90
21	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60
22	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80
23	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70
24	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90
25	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90
26	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80
27	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20
<b>ИТОГО</b>					<b>1 435,20</b>		<b>132,00</b>	<b>1 567,20</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 отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7 Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил

трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».  
Оценка проведена по состоянию на 06 ноября 2020 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. Результаты оценки 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.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

**Итоговая величина справедливой стоимости жилых помещений (квартир) в количестве 27 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 1 567,20 (Одна тысяча пятьсот шестьдесят семь целых две десятых) кв.м., расположенных в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:**

**43 194 250**

**(Сорок три миллиона сто девяносто четыре тысячи двести пятьдесят) рублей,**

В том числе:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Итоговая величина стоимости, руб.
1	1	121	2	2	73,80	38,10	7,90	81,70	2 483 680
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00	1 658 700
3	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80	1 652 880
4	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20	1 664 520
5	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40	1 670 340
6	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40	1 670 340
7	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50	1 673 250
8	1	163	10	1	46,40	18,90	4,00	50,40	1 396 080
9	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10	1 581 670
10	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00	1 658 700
11	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50	1 644 150
12	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40	1 641 240
13	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80	1 652 880
14	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30	1 667 430
15	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70	1 649 970
16	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90	1 655 790
17	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00	1 658 700
18	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80	1 573 360
19	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50	1 398 850
20	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90	1 655 790
21	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60	1 647 060
22	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80	1 652 880
23	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70	1 475 370
24	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90	1 655 790
25	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90	1 655 790
26	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80	1 652 880

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Итоговая величина стоимости, руб.
27	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20	146 160

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 № 31 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.

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

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

- жилые помещения в количестве 27 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 1 567,20 (Одна тысяча пятьсот шестьдесят семь целых две десятых) кв.м., расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, в т.ч.:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
1	1	121	2	2	73,80	38,10	7,90	81,70
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00
3	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80
4	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20
5	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40
6	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40
7	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50
8	1	163	10	1	46,40	18,90	4,00	50,40
9	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10
10	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00
11	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50
12	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40
13	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80
14	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30
15	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70
16	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90
17	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00
18	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80
19	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50
20	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90
21	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60
22	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80
23	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70
24	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90
25	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90
26	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80
27	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20
<b>ИТОГО</b>					<b>1 435,20</b>		<b>132,00</b>	<b>1 567,20</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	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Состояние отделки
1	1	121	2	2	73,80	38,10	7,90	81,70	без отделки
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00	без отделки
3	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80	без отделки
4	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20	без отделки
5	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40	без отделки
6	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40	без отделки
7	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50	без отделки
8	1	163	10	1	46,40	18,90	4,00	50,40	без отделки
9	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10	без отделки
10	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00	без отделки
11	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50	без отделки
12	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40	без отделки
13	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80	без отделки
14	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30	без отделки
15	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70	без отделки
16	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90	без отделки
17	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00	без отделки
18	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80	без отделки
19	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50	без отделки
20	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90	без отделки
21	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60	без отделки
22	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80	без отделки
23	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70	без отделки
24	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90	без отделки
25	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90	без отделки
26	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80	без отделки
27	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20	без отделки
<b>ИТОГО</b>					<b>1 435,20</b>		<b>132,00</b>	<b>1 567,20</b>	

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017 г.;
- копиях Выписок из Единого государственного реестра недвижимости на объекты оценки;
- 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 свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды, за исключением квартиры № 6 с кадастровым номером 36:33:0002202:2131, право собственности на которую ограничено арестом от 30.10.2019 г. согласно Постановлению Центрального районного суда г. Воронежа от 16.10.2019г.

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

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

**7. Требование к составлению отчета об оценке.** Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия,

не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

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

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **06 ноября 2020 г.**

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **06 ноября 2020 г.**

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

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- 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 (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.
- Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель, 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 данном Отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны



Исполнителя или Оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке.

- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме.
- Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

#### Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемые объекты являются объектами недвижимости и входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

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

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

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

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

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

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

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указанию Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов

Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», и как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

### 1.3. Принятые при проведении оценки объекта (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;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное.
- Оценщик не проводил экспертизу наличия и рабочего состояния инженерных систем и коммуникаций объекта (объектов) оценки, а также любых связанных с ними установок и оборудования. Основываясь на представленной Заказчиком информации, Оценщик исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг находится в рабочем состоянии и не имеет существенных дефектов;
- проведенный Оценщиком осмотр объекта (объектов) оценки не представляет собой экспертизу его (их) технического состояния, в связи с чем Оценщик исходил из того, что объект (объекты) оценки находится (-ятся) в хорошем состоянии;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;

- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться.

Кроме оговоренных выше общих допущений, в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

#### 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	119021, г. Москва, бульвар Зубовский, д. 11А, этаж 6, помещение I, комната 1
Почтовый адрес	119021, г. Москва, бульвар Зубовский, д. 11А, этаж 6, помещение I, комната 1
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037708029633
Дата присвоения ОГРН	27.05.2003 г.

##### Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	<p><b>Чужмаков Игорь Александрович</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г.</p> <p>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 002435-1 от 25.01.2018 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 008019-2 от 29.03.2018 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2016 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	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	<a href="mailto:chuzhnikov@ramb-price.ru">chuzhnikov@ramb-price.ru</a>
Сведения о страховании ответственности юридического лица	<p>Полис страхования ответственности № 190005-035-000186, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.</p>
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.

**Сведения об оценщике**Сведения о страховании  
ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика № 190005-035-000183, выдан 06.12.2019 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г., страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот 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 оценкиТехническое задание № 31 к Договору № 03/240316 об оценке  
имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд  
от «24» марта 2016 г.

Дата составления отчета

06 ноября 2020 г.

Порядковый номер отчета

УКР-П/20-31

**Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**

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

- жилые помещения (квартиры) в количестве 27 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 1 567,20 (Одна тысяча пятьсот шестьдесят семь целых две десятых) кв.м., расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76, в том числе:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
1	1	121	2	2	73,80	38,10	7,90	81,70
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00
3	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80
4	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20
5	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40
6	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40
7	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50
8	1	163	10	1	46,40	18,90	4,00	50,40

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
9	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10
10	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00
11	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50
12	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40
13	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80
14	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30
15	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70
16	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90
17	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00
18	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80
19	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50
20	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90
21	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60
22	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80
23	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70
24	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90
25	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90
26	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80
27	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20
<b>ИТОГО</b>					<b>1 435,20</b>		<b>132,00</b>	<b>1 567,20</b>

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

Номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный**) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
121	не использовался	2 483 680	не использовался	2 483 680
124	не использовался	1 658 700	не использовался	1 658 700
134	не использовался	1 652 880	не использовался	1 652 880
139	не использовался	1 664 520	не использовался	1 664 520
149	не использовался	1 670 340	не использовался	1 670 340
154	не использовался	1 670 340	не использовался	1 670 340
159	не использовался	1 673 250	не использовался	1 673 250
163	не использовался	1 396 080	не использовался	1 396 080
164	не использовался	1 581 670	не использовался	1 581 670
67	не использовался	1 658 700	не использовался	1 658 700
72	не использовался	1 644 150	не использовался	1 644 150
87	не использовался	1 641 240	не использовался	1 641 240
92	не использовался	1 652 880	не использовался	1 652 880
97	не использовался	1 667 430	не использовался	1 667 430
102	не использовался	1 649 970	не использовался	1 649 970
107	не использовался	1 655 790	не использовался	1 655 790
112	не использовался	1 658 700	не использовался	1 658 700
117	не использовался	1 573 360	не использовался	1 573 360
118	не использовался	1 398 850	не использовался	1 398 850
9	не использовался	1 655 790	не использовался	1 655 790
39	не использовался	1 647 060	не использовался	1 647 060
44	не использовался	1 652 880	не использовался	1 652 880
53	не использовался	1 475 370	не использовался	1 475 370
54	не использовался	1 655 790	не использовался	1 655 790
77	не использовался	1 655 790	не использовался	1 655 790

Номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный**) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
82	не использовался	1 652 880	не использовался	1 652 880
6	не использовался	146 160*	не использовался	146 160*
<b>Итого</b>				<b>43 194 250</b>

\* - стоимость квартиры № 6 получена исходя из условий наложенного ареста Постановлениями Центрального районного суда г. Воронежа от 16.10.2019 г., от 16.04.2020 г. и действительна до момента снятия ареста установленным порядком в течение срока действия настоящего отчета.

\*\* - 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. Результаты оценки 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.

### 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 ввод объекта в эксплуатацию	№ 36-303000-422-2017 от 26.12.2017 г.	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на объекты оценки	представлены в Приложении 2 Отчета	Копия (Представлены в Приложении 2 Отчета)
Постановление Центрального районного суда г. Воронежа	от 16.10.2019	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)
Постановление Центрального районного суда г. Воронежа	от 16.04.2020	Копия (Представлена в Приложении 2 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых 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 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

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



использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

#### 4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный

подход и доходный подход.

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

#### Общее описание объектов оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются жилые помещения (квартиры) в количестве 27 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 1 567,20 (Одна тысяча пятьсот шестьдесят семь целых две десятых) кв.м., расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, в т.ч.:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
1	1	121	2	2	73,80	38,10	7,90	81,70
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00
3	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80
4	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20
5	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40
6	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40
7	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50
8	1	163	10	1	46,40	18,90	4,00	50,40
9	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10
10	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00
11	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50
12	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40
13	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80
14	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30
15	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70
16	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90
17	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00
18	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
19	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50
20	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90
21	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60
22	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80
23	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70
24	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90
25	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90
26	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80
27	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20
<b>ИТОГО</b>					<b>1 435,20</b>		<b>132,00</b>	<b>1 567,20</b>

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

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Балансовая стоимость на дату оценки не определена.

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

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

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

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

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

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды, за исключением квартиры №6 с кадастровым номером 36:33:0002202:2131, право собственности на которую ограничено арестом от 30.10.2019 г. согласно Постановлениям Центрального районного суда г. Воронежа от 16.10.2019 г. и от 16.04.2020 г.

Согласно Постановлению Центрального районного суда г. Воронеж от 16.04.2020 г. арест на квартиру №6 продлен до 18.06.2020 г., тем не менее, согласно информации представленной на сайте РОСРЕЕСТР (<https://rosreestr.gov.ru>) арест на указанную квартиру не снят. Подтверждение данной информации представлено ниже:

**РОСРЕЕСТР** Единый справочный телефон: 8 (800) 100-34-34. Телефон доверия: (495) 917-38-25. Будьте с нами: f B t v

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

**Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online**

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	36:33:0002202:2131
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	23.01.2018
Этаж:	3
Площадь ОКС'а:	73,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3171559,06
Дата внесения стоимости:	26.01.2018
Дата определения стоимости:	23.01.2018
Адрес (местоположение):	Воронежская область, г. Новороронеж, ул. Первомайская, д. 76, кв. 6
ОКС: Тип:	Кадастро, Жилое помещение
Дата обновления информации:	01.05.2020
Форма собственности:	Частная

**Права и ограничения**

Право	Ограничения
№ 36:33:0002202:2131-36:082/2019-1 от 12.07.2019 (Общая долевая собственность)	№ 36:33:0002202:2131-36:069/2019-3 от 30.10.2019 (Арест)
	№ 36:33:0002202:2131-36:082/2019-2 от 17.07.2019 (Доверительное управление)

Найти объект на публичной кадастровой карте | Сформировать запрос | Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Источник: 1.

[https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request!/ut/p/z1/pZBNU8lwEIZ\\_jed8lA\\_hFoFBBwVBUNJLJg07bZk27YTE0X9v0tBC3A\\_wk8vuvvrvPu4titEexlp95Km1eaVn4mMcDMV\\_3ZmTSl4v5mgwxe2lEpE5xts--rgqWBEU\\_6ffCOl\\_vvAY9v3xVcSE3hAEI7cgJ3scCkweGWE9ulhNtyPMNhF-f15SijFbb2GGqrQ1VVGaQfwOv4E0KmMqHDJUT00s7HcNIE\\_YVCx3Lw-zTSgll8OuU49J4yRB6FdiXg0GEfR2DvvdDqm3m4oG0jDRP5nppmwh3BoHTdolR1C21WSVO0Ent9JYUvenvNX3R23WANhfdm1VJrfw5RN02KekxVhbQAm6U1XJsXUYAtDKlYmRWoHw3jpF0eyQhFOcGd3yPsDNJnma2XOPTztlhenMytqb7Zh1udvj\\_LUs76OL\\_wfsc5Rg/p0/IZ7\\_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6\\_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataController==/?object\\_data\\_id=36:33:2202:2131&dbName=firLite&region\\_key=136](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZBNU8lwEIZ_jed8lA_hFoFBBwVBUNJLJg07bZk27YTE0X9v0tBC3A_wk8vuvvrvPu4titEexlp95Km1eaVn4mMcDMV_3ZmTSl4v5mgwxe2lEpE5xts--rgqWBEU_6ffCOl_vvAY9v3xVcSE3hAEI7cgJ3scCkweGWE9ulhNtyPMNhF-f15SijFbb2GGqrQ1VVGaQfwOv4E0KmMqHDJUT00s7HcNIE_YVCx3Lw-zTSgll8OuU49J4yRB6FdiXg0GEfR2DvvdDqm3m4oG0jDRP5nppmwh3BoHTdolR1C21WSVO0Ent9JYUvenvNX3R23WANhfdm1VJrfw5RN02KekxVhbQAm6U1XJsXUYAtDKlYmRWoHw3jpF0eyQhFOcGd3yPsDNJnma2XOPTztlhenMytqb7Zh1udvj_LUs76OL_wfsc5Rg/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataController==/?object_data_id=36:33:2202:2131&dbName=firLite&region_key=136).

Таким образом, в рамках настоящей оценки, для квартиры №6 с кадастровым номером 36:33:0002202:2131 учитывалось ограничение (обременение) права в виде наложенного (не снятого) ареста.

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

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

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

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

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

Характеристики объектов оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.2. и в дальнейшем не детализировались.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица 2.**

**Данные о виде использования объектов оценки**

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

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

#### 2. Местоположение объектов.

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2019.

Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

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

Таблица 3.

**Данные об адресах объектов недвижимости**

Строительный (проектный) номер объекта недвижимости	Адрес объектов недвижимости
Все оцениваемые объекты, указанные в Задании на оценку	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76

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

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

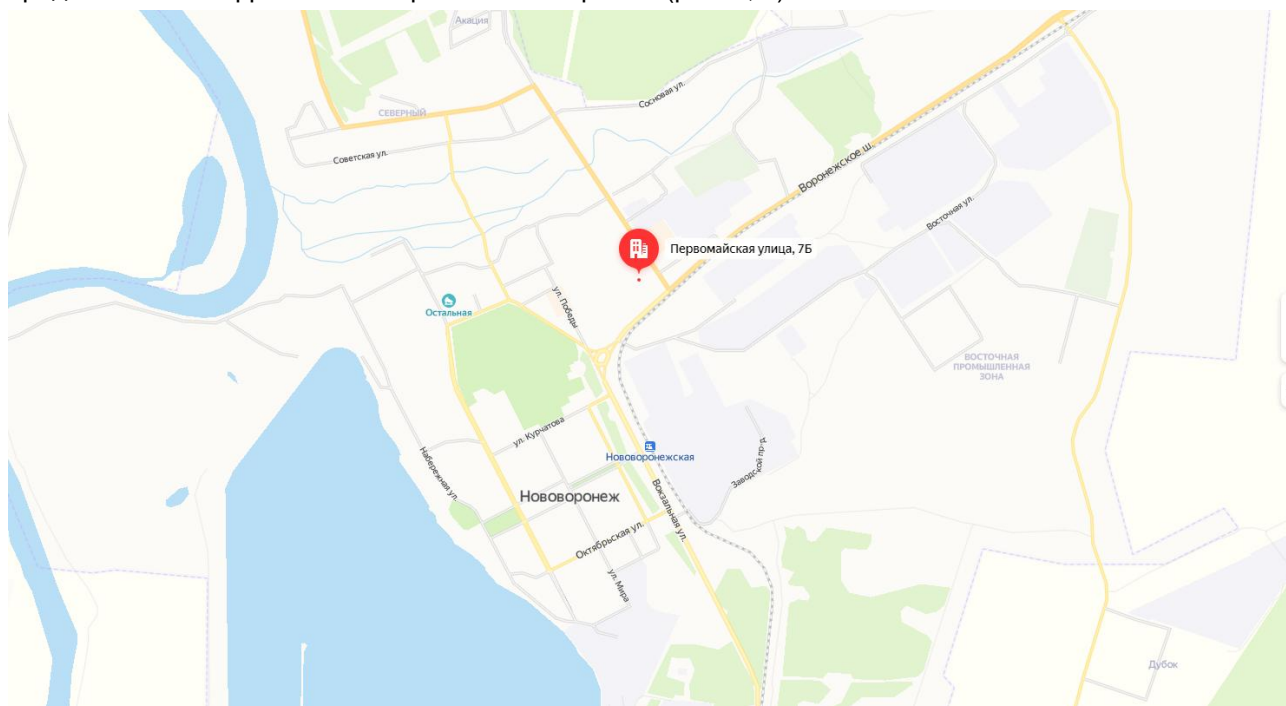


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены оцениваемые объекты недвижимости

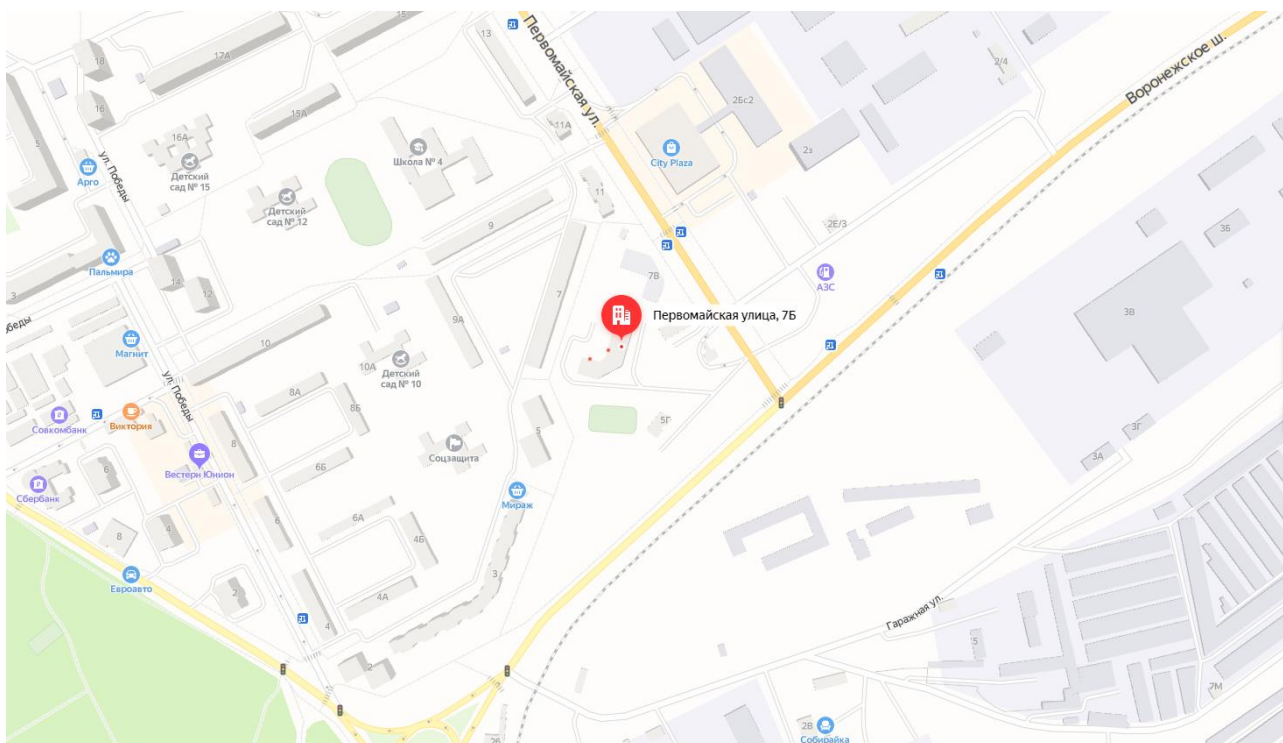


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположены оцениваемые объекты недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 4.

Таблица 4.

**Характеристики местоположения оцениваемых объектов недвижимости**

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

Источники: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.  
 2. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.  
 3. <https://maps.yandex.ru/>  
 4. <https://all-populations.com/ru/ru/population-of-novovoronezh.html>

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

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

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

Таблица 5.

**Описание классов объектов жилой недвижимости**

Наименование класса	Базовые объекты группы
---------------------	------------------------

1. Старый фонд, в том числе:

**Старый фонд** Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий.



Наименование класса	Базовые объекты группы
<b>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.</b>	Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
<b>2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:</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>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 хрущевках 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 хрущевки, за счёт планировки комнат, отдельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют
<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 жилье (постройки после 90 года), в том числе:</b>	
<b>Современное жилье эконом 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 эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.
<b>Современное жилье</b>	Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и

Наименование класса	Базовые объекты группы
<b>комфорт-класса</b>	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 эконо-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 (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями)</b> , в том числе:	
<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 – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 6.

Таблица 6.

## Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Номер объекта недвижимости по данным БТИ	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
121	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	2/10 (промежуточный)	2	73,80	81,70	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
124	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	2/10 (промежуточный)	1	52,20	57,00	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
134	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	4/10 (промежуточный)	1	52,00	56,80	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
139	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	5/10 (промежуточный)	1	52,40	57,20	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
149	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	7/10 (промежуточный)	1	52,70	57,40	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
154	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	8/10 (промежуточный)	1	52,70	57,40	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
159	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	9/10 (промежуточный)	1	52,80	57,50	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
163	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	10/10 (последний)	1	46,40	50,40	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
164	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	10/10 (последний)	1	52,40	57,10	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
67	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	2/12 (промежуточный)	1	52,20	57,00	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
72	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	3/12 (промежуточный)	1	51,70	56,50	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
87	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	6/12 (промежуточный)	1	51,70	56,40	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
92	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	7/12 (промежуточный)	1	52,10	56,80	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
97	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	8/12 (промежуточный)	1	52,60	57,30	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
102	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	9/12 (промежуточный)	1	52,00	56,70	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
107	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	10/12 (промежуточный)	1	52,20	56,90	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
112	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	11/12 (промежуточный)	1	52,20	57,00	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
117	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	12/12 (последний)	1	52,00	56,80	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
118	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	12/12 (последний)	1	46,50	50,50	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	3/14 (промежуточный)	1	52,10	56,90	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
39	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	9/14 (промежуточный)	1	52,00	56,60	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
44	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	10/14 (промежуточный)	1	52,10	56,80	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
53	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	12/14 (промежуточный)	1	46,60	50,70	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
54	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	12/14 (промежуточный)	1	52,30	56,90	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Номер объекта недвижимости по данным БТИ	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
77	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	4/12 (промежуточный)	1	52,10	56,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
82	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	5/12 (промежуточный)	1	52,10	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
6	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	3/14 (промежуточный)	2	73,30	81,20	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

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

Внешний вид дома и внутренний вид жилого дома и оцениваемых квартир представлены на фото 1 – 16.



Фото. 1. Внешний вид жилого дома



Фото. 2. Внешний вид жилого дома



Фото. 3. Внешний вид жилого дома



Фото. 4. Внешний вид жилого дома

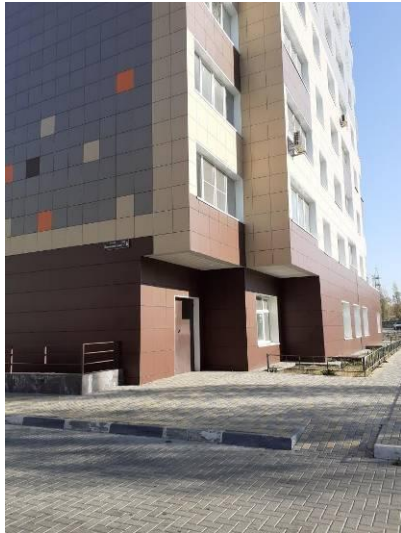


Фото. 5. Внешний вид жилого дома



Фото. 6. Внешний вид жилого дома



Фото. 7. Лифтовый холл



Фото. 8. Лифты



Фото 9. Междуетажные лестницы

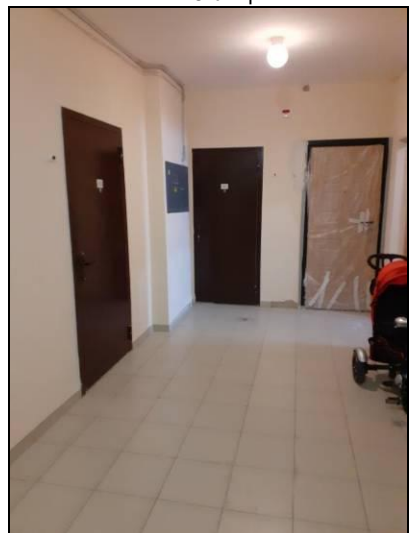


Фото 10. Внутренний вид коридоров



Фото 9. Внутренний вид жилых помещений



Фото 10. Внутренний вид жилых помещений



Фото 11. Внутренний вид жилых помещений



Фото 12. Внутренний вид жилых помещений



Фото 13. Внутренний вид жилых помещений



Фото 14. Внутренний вид жилых помещений



Фото 15. Внутренний вид жилых помещений



Фото 16. Внутренний вид жилых помещений

Фотофиксация (осмотр) объекта (объектов) оценки проведена (проведен) по состоянию на дату оценки.

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

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

Таблица 7.

#### Данные об экономических характеристиках объектов недвижимости

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 8.

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

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

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

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

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

Таблица 9.

#### Данные о других характеристиках объектов недвижимости

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

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

## 2.4. Описание текущего использования объектов оценки

По состоянию на дату проведения оценки оцениваемые объекты 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, за исключением квартиры №6 с кадастровым номером 36:33:0002202:2131, право собственности на которую ограничено арестом (путем запрета распоряжаться имуществом) от 30.10.2019 г. согласно Постановлениям Центрального районного суда г. Воронежа от 16.10.2019 г. и от 16.04.2020 г.



## 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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2019 г. представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 по 2019 г.

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	103,6
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	105,4
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6	40,0

Источник. 1. <http://www.gks.ru>

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%.

Основные тенденции социально - экономического развития в августе 2020 г. (по состоянию на дату оценки данные за сентябрь - октябрь 2020 г. официально не опубликованы)

**Экономическая активность**

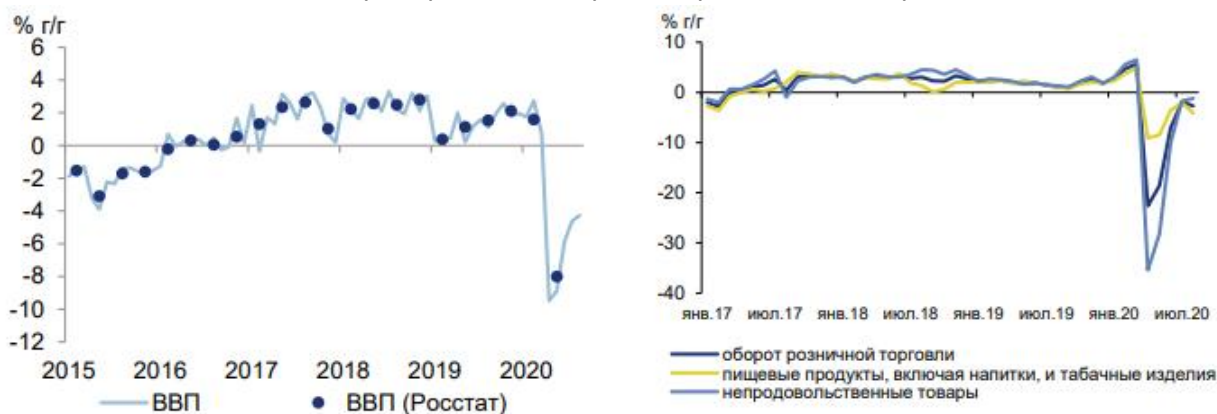
По оценке Минэкономразвития России, в августе 2020 г. продолжилось улучшение динамики ВВП. Падение сократилось до -4,3% г/г по сравнению с -4,6% г/г в июле. Снижение ВВП по итогам 8 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,6% г/г.

Поддержку восстановлению оказало улучшение показателей добывающего комплекса и сохранение высоких темпов роста в сельском хозяйстве.

Снижение добычи полезных ископаемых в августе замедлилось (до -11,8% г/г по сравнению с -15,1% г/г в июле) после планового смягчения ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+ с 1 августа. В этих условиях также наблюдалось улучшение показателей смежных отраслей: так, сокращение грузооборота транспорта в августе замедлилось до -5,2% г/г с -8,3% г/г месяцем ранее, преимущественно за счет трубопроводного и железнодорожного транспорта.

Выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении в августе вырос на 4,4% г/г (4,0% г/г в июле) за счет высоких показателей сбора зерновых и зернобобовых культур, а также сохранения позитивной динамики в животноводстве.

Динамика изменения ВВП и оборота розничной торговли представлена на рис. 3.

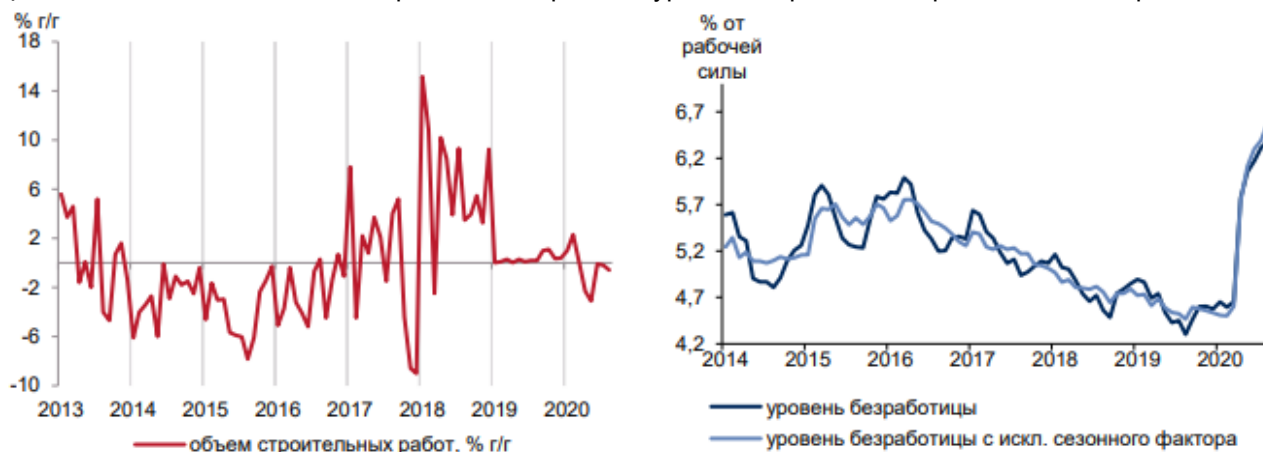


**Рис. 3. Динамика изменения ВВП и оборота розничной торговли**

Вместе с тем в ключевых несерьевых отраслях восстановление в августе приостановилось. После трех месяцев активного восстановления падение оборота розничной торговли в августе ускорилось – до -2,7% г/г с -1,9% г/г в июле. Снижение выпуска обрабатывающих отраслей в августе составило -4,1% г/г после -3,3% г/г в июле, при этом ухудшение динамики наблюдалось в основном в производстве потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости, и отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Август 2020 года»). В строительном секторе в августе объем работ снизился на -0,6% г/г после околонулевой динамики в июне–июле.

Оборот платных услуг населению в августе оставался существенно ниже уровней прошлого года, при этом восстановление продолжалось на фоне снятия карантинных ограничений в ряде регионов: снижение объема платных услуг населению составило -18,8% г/г после -23,2% г/г в июле, оборот общественного питания сократился на -18,7% г/г (-28,2% г/г месяцем ранее).

Динамика изменения объема строительных работ и уровня безработицы представлена на рис. 4.



**Рис. 4. Динамика изменения объема строительных работ и уровня безработицы**

**Рынок труда**

В августе на рынке труда продолжилась стабилизация ситуации. Рост уровня безработицы в августе замедлился – до 6,4% от рабочей силы с 6,3% в июле (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA и 6,4% SA в августе и июле соответственно). Общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 149,2 тыс. человек (+3,1% м/м SA). Снижение численности занятого населения с исключением сезонного фактора составило -117,2 тыс. человек (-0,2% м/м SA) после -85,9 тыс. человек в июле. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 32,0 тыс. человек (0,0% м/м SA).

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в августе вышло на уровень аналогичного месяца прошлого года после сокращения в апреле–июле.

В августе замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. По состоянию на конец августа численность официально зарегистрированных безработных составила 3,6 млн. чел. по сравнению с 3,3 млн. чел. на конец июля (на 13 сентября – 3,7 млн. чел.). Среднедневной прирост показателя замедлился с 16,7 тыс. чел. в среднем в день в июле до 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе и 2,9 тыс. чел. в среднем в день в первой половине сентября. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в августе превысило 70% (в июле – более 60%).

Июльская статистика по реальным заработным платам оказалась лучше ожиданий, несмотря на повышенные уровни общей и регистрируемой безработицы. Рост заработных плат в номинальном выражении ускорился до 5,7% г/г после 3,8% г/г в июне, в реальном выражении – до 2,3% г/г (0,6% г/г в июне).

#### *О ситуации в сельском хозяйстве*

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в августе ускорился до 4,4% с 4,0% г/г в июле.

В секторе растениеводства положительную динамику демонстрируют показатели сбора зерновых и зернобобовых культур, которые значительно превосходят высокие показатели прошлого года. По данным Росстата, по состоянию на 1 сентября, в хозяйствах всех категорий намолот на 18,5% превышает прошлогодний (месяцем ранее, по данным Росстата по сельскохозяйственным организациям – на 5,3%), при этом значительный рост наблюдается в центральных и восточных регионах.

По остальным сельскохозяйственным культурам фиксируется снижение показателей сбора, в основном обусловленное ухудшением показателей урожайности вследствие неблагоприятных погодных условий. Так, максимальное падение наблюдается по сахарной свекле (-48,2% к уровню прошлого года), чему способствовало, в том числе значительное сокращение посевных площадей в текущем году (на 19,0%) при перепроизводстве в 2019 году. Сбор подсолнечника сократился на 4,3% вследствие жаркой погоды и засухи в основных регионах выращивания культуры. Показатели сбора картофеля и овощей на 11,5% и 1,7% ниже уровней прошлого года.

По оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, без учета хозяйств населения) по состоянию на 17 сентября сохраняется положительная динамика в показателях сбора зерновых – рост на 15,3%. При этом сбор подсолнечника сократился на 26,9%, сахарной свеклы – на 44,0%.

В секторе животноводства также сохраняется положительная динамика. В отчетном месяце наблюдалось ускорение производства скота и птицы на убой (в живом весе) до 5,2% г/г с 3,3% г/г в июле. Производство молока второй месяц подряд растет темпом 1,3% г/г. Рост производства яиц замедлилось до 0,4% с 1,7% г/г месяцем ранее.

Динамика изменения урожая зерновых и динамика в животноводстве представлены на рис. 5.

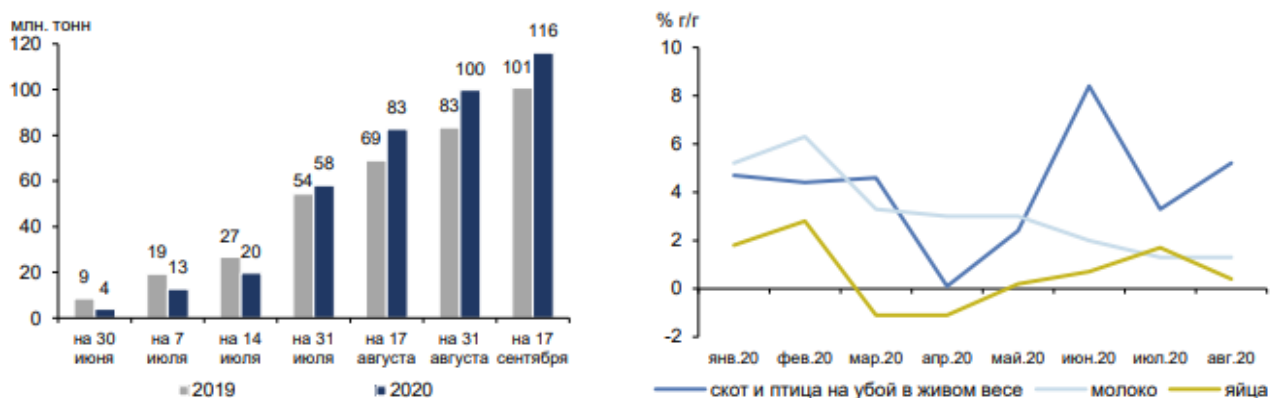


Рис. 5. Динамика изменения урожая зерновых и динамика в животноводстве

#### *Показатели деловой активности*

Показатели деловой активности представлены на рис. 6.

	8 мес.	авг.20	июл.20	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	2019
<b>ВВП</b>	<b>-3,6*</b>	<b>-4,3*</b>	<b>-4,6*</b>	<b>-8,0</b>	<b>-5,9*</b>	<b>-8,9*</b>	<b>-9,5*</b>	<b>1,6</b>	<b>1,3</b>
<b>Сельское хозяйство</b>	<b>4,2</b>	<b>4,4</b>	<b>4,0</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>4,0</b>
<b>Строительство</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>-3,1</b>	<b>-2,3</b>	<b>1,1</b>	<b>0,6</b>
<b>Розничная торговля</b>	<b>-5,1</b>	<b>-2,7</b>	<b>-1,9</b>	<b>-16,0</b>	<b>-7,1</b>	<b>-18,6</b>	<b>-22,6</b>	<b>4,4</b>	<b>1,9</b>
<b>Грузооборот транспорта</b>	<b>-6,2</b>	<b>-5,2</b>	<b>-8,3</b>	<b>-8,3</b>	<b>-9,6</b>	<b>-9,4</b>	<b>-6,0</b>	<b>-3,9</b>	<b>0,7</b>
<b>Промышленное производство</b>	<b>-4,5</b>	<b>-7,2</b>	<b>-8,0</b>	<b>-8,5</b>	<b>-9,4</b>	<b>-9,6</b>	<b>-6,6</b>	<b>1,5</b>	<b>2,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-7,2</b>	<b>-11,8</b>	<b>-15,1</b>	<b>-10,3</b>	<b>-14,2</b>	<b>-13,5</b>	<b>-3,2</b>	<b>0,0</b>	<b>2,5</b>
добыча угля	-6,5	-5,3	-2,6	-7,2	-3,6	-11,2	-6,9	-7,5	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-7,2	-12,0	-15,3	-10,3	-15,4	-14,3	-1,1	0,3	2,5
добыча металлических руд	0,8	0,8	1,8	-0,1	0,5	-1,9	1,1	1,3	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-23,6	-25,8	-38,0	-31,4	-21,3	-21,4	-51,6	-7,4	2,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>-2,5</b>	<b>-4,1</b>	<b>-3,3</b>	<b>-7,9</b>	<b>-6,4</b>	<b>-7,2</b>	<b>-10,0</b>	<b>3,8</b>	<b>2,6</b>
пищевая промышленность	4,4	2,2	2,0	2,4	4,8	0,4	2,2	8,5	3,4
легкая промышленность	-3,5	-2,4	3,9	-10,6	1,3	-10,0	-23,1	1,4	-1,6
деревообработка	-0,6	-0,9	0,7	-6,2	-3,1	-8,4	-7,1	4,9	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-1,3	-6,5	-7,4	-3,6	-7,4	-4,1	0,7	4,8	2,2
химический комплекс	6,3	6,6	7,0	4,6	7,4	4,9	1,6	7,8	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,5	-3,9	-4,7	-9,4	-5,2	-9,4	-13,7	5,0	4,2
металлургия	-3,8	-4,5	-4,2	-8,7	-5,3	-7,8	-12,8	2,2	2,4
машиностроение	-11,5	-5,5	-3,1	-24,7	-19,1	-20,7	-34,3	-0,5	5,1
прочие производства	-9,9	-2,6	-8,8	-21,4	-16,5	-19,6	-28,3	1,5	-11,4
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>-3,0</b>	<b>-3,6</b>	<b>-2,6</b>	<b>-3,6</b>	<b>-4,8</b>	<b>-4,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-5,8</b>	<b>-6,8</b>	<b>-7,1</b>	<b>-9,6</b>	<b>-6,5</b>	<b>-10,9</b>	<b>-11,4</b>	<b>-1,2</b>	<b>-5,2</b>

\*оценка Минэкономразвития России

Рис. 6. Показатели деловой активности

#### Показатели рынка труда

Показатели рынка труда представлены на рис. 7.

	8 мес.	авг.20	июл.20	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	2019
<b>Реальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,3	-0,1	0,6	1,0	-2,0	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,0	-3,7	0,8	2,8	-6,2	1,7	-
<b>Номинальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,7	3,0	3,8	4,0	1,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,1	-2,4	1,3	3,0	-5,5	2,2	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-8,0	-	-	-	1,2	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-7,9	-	-	-	0,1	-
<b>Реальные денежные доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-7,7	-	-	-	2,1	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-4,8	-	-	-	-2,4	-
<b>Численность рабочей силы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,6	-0,8	-0,6	-0,8	-0,5	-0,5	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,9	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	-
<b>Численность занятых</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,5	-2,7	-2,8	-2,1	-2,6	-2,1	-1,6	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,5	70,2	70,1	70,1	70,0	70,2	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,8	69,9	70,1	70,3	70,1	70,3	70,6	71,8	-
<b>Численность безработных</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	20,2	47,6	40,6	30,4	38,1	32,6	21,0	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,8	4,7	4,5	4,6	4,5	4,3	3,5	3,5-
млн. чел. (SA)	4,2	4,9	4,8	4,5	4,7	4,6	4,3	3,4	-
<b>Уровень занятости</b>									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,6	57,9	58,0	58,2	58,0	58,2	58,4	59,4	-
<b>Уровень безработицы</b>									
в% к рабочей силе /SA	5,6/5,6	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	6,2/6,3	6,1/6,1	5,8/5,7	4,6/4,5	4,6/-

Рис. 7. Показатели рынка труда

Источник: 1. [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/9e21b0c90a12db3f8820ecf6e0809e7b200918.pdf>

**Вывод:**

В июле снижение ВВП составило -4,3% г/г. В целом за 8 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,6% г/г.

Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях восстановление в августе приостановилось. После трех месяцев активного восстановления падение оборота розничной торговли в августе ускорилось – до -2,7% г/г с -1,9% г/г в июле. Снижение выпуска обрабатывающих отраслей в августе составило -4,1% г/г после -3,3% г/г в июле, при этом ухудшение динамики наблюдалось в основном в производстве потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости, и отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос

В августе на рынке труда продолжилась стабилизация ситуации. Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу.

Июльская статистика по реальным заработным платам оказалась лучше ожиданий, несмотря на повышенные уровни общей и регистрируемой безработицы. Рост заработных плат в номинальном выражении ускорился до 5,7% г/г.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в августе ускорился до 4,4% с 4,0% г/г в июле.

Перечисленные факторы свидетельствуют о постепенной стабилизации (улучшении) экономической ситуации в стране.

## 2. Основные итоги социально-экономического развития Воронежской области за январь – август 2020 г. (данные за сентябрь - октябрь 2020 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Воронежской области за январь – август 2020 г. представлены в табл. 11.

Таблица 11.

### Основные экономические и социальные показатели Воронежской области за январь – август 2020 г.

	Абсолютные данные		В % к		Справочно: январь-август 2019 г. в % к январю-августу 2018 г.
	август 2020 г.	январь-август 2020 г.	августу 2019 г.	январю-августу 2019 г.	
Оборот организаций, млн рублей	199269.6	1607089.9	103.0	109.4	95.8
Индекс промышленного производства	х	х	88.9	105.0	107.4
Инвестиции в основной капитал, млн рублей <sup>1)</sup>	х	75548.8	х	86.3	82.9
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство», млн рублей	8250.3	76384.5	70.3	99.4	106.0
Объем продукции сельского хозяйства, млн рублей	17342.8	100148.5	76.5	106.6	102.1
Грузооборот автомобильного транспорта всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	246.5	1534.7	103.8	115.7	в 1.6 р.
Оборот розничной торговли, млн рублей	51249.7	367023.0	95.0	93.6	101.8
Объем платных услуг населению, млн рублей	9302.2	75181.9	78.9	79.1	99.4
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>2)</sup> :					
номинальная, рублей	37410.0	35168.3	106.4	105.6	106.5
реальная	х	х	101.9	102.1	101.3
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек	48.2	26.0	в 4.5 р.	в 2.2 р.	118.4
Индекс потребительских цен на товары и услуги	х	х	99.9 <sup>3)</sup>	104.2 <sup>4)</sup>	101.9 <sup>5)</sup>
Индекс цен производителей промышленных товаров	х	х	101.7 <sup>3)</sup>	108.8 <sup>4)</sup>	99.1 <sup>5)</sup>

<sup>1)</sup> Данные за январь-июнь, относительные показатели приведены соответственно в % к январю-июню предыдущего года.

<sup>2)</sup> Данные за июль и январь-июль, относительные показатели приведены соответственно в % к июлю и январю-июню предыдущего года. В связи с распоряжением Росстата данные о среднемесячной номинальной и реальной начисленной заработной плате работников за июль 2020 г. будут опубликованы позднее.

<sup>3)</sup> Август 2020 г. в % к предыдущему месяцу.

<sup>4)</sup> Август 2020 г. в % к декабрю 2019 г.

<sup>5)</sup> Август 2019 г. в % к декабрю 2018 г.

## **ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ**

### Оборот организаций

В январе-августе оборот организаций составил 1607.1 млрд рублей и по сравнению с аналогичным периодом 2019 года увеличился на 9.4 процента.

### 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 январе-августе по сравнению с соответствующим периодом 2019 года составил 105 процентов, в августе по сравнению с июлем – 84.6 процента.

По сравнению с январем-августом 2019 года увеличилось производство лесоматериалов (в 1.6 раза), электроэнергии (на 37.4 %), машин для очистки, сортировки или калибровки семян (на 27.2 %), лакокрасочных материалов (на 26.1 %), бумаги и картона (на 20.4 %), стеклопакетов (на 19.4 %), электродвигателей мощностью от 750 Вт до 75 кВт (на 18.1 %), блоков и прочих сборных строительных изделий из бетона (на 13.4 %), керамической плитки для внутренней облицовки стен (на 8.2 %), пластмассовых оконных блоков (на 7.3 %), прицепов и полуприцепов (на 6.6 %), готовых кормов для сельскохозяйственных животных (на 6.4 %), удобрений (на 5.3 %).

Одновременно снизился объем производства полупроводниковых приборов (в 2.1 раза), электронных интегральных схем (в 1.8 раза), шин (на 27.7 %), сельскохозяйственных погрузчиков (на 18.7 %) и кирпича (на 11 %).

В мебельном производстве уменьшилось производство столов (на 25.5 %), шкафов (на 25.2 %).

В текстильном и швейном производстве увеличилось производство платьев (в 1.8 раза), хлопчатобумажных тканей (на 46.9 %); при этом уменьшилось производство трикотажных, вязаных изделий (в 1.6 раза) и чулочно-носочных трикотажных изделий (на 14.2 %).

В производстве изделий из кожи отмечено уменьшение выпуска чемоданов, сумок и аналогичных изделий (на 20.4 %), обуви (на 12.7 %).

В производстве пищевой продукции увеличилось производство сахара (в 1.9 раза), спредов (в 1.6 раза), сыра (на 47 %), молочносодержащих продуктов с заменителем молочного жира, произведенных по технологии сыра (на 39.5 %), молочных сгущенных продуктов (на 28.8 %), овощей и грибов, консервированных без уксуса (на 24.2 %), джемов, фруктовых желе, пюре и фруктовых паст (на 19.6 %), овощей и фруктов, переработанных с уксусом (на 16.2 %), фруктовых и овощных соков (на 13.7 %), печенья и кондитерских изделий длительного хранения (на 12.7 %), мясных и мясосодержащих полуфабрикатов (на 11.8 %), молока (на 11.4 %), растительного масла (на 10.9 %), сливочного масла (на 8.6 %), муки (на 6.5 %), мяса и субпродуктов домашней птицы (на 6.3 %).

Одновременно снизился объем производства говядины, кроме субпродуктов (в 2.7 раза), мясных и мясосодержащих консервов (на 28.6 %), майонеза (на 20.9 %), кисломолочных продуктов, кроме творога, а также хлеба и хлебобулочных изделий недлительного хранения (на 8.1 %).

### Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» за восемь месяцев составил 76.4 млрд рублей, или 99.4 процента (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2019 года.

Ввод в действие (эксплуатацию) зданий. Из общего числа зданий, введенных в действие с начала года, 98.4 процента имеют жилое назначение.

Жилищное строительство. За январь-август введено 9028 новых квартир общей площадью 703.3 тыс. кв. м, что составляет 70.8 процента к соответствующему периоду 2019 года

Населением за счет собственных и привлеченных средств построено 317.7 тыс. кв. м общей площади жилых домов, что составило 45.2 процента от общего объема жилья, сданного с начала текущего года. Средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа в целом по области в январе-августе составила 41.6 тыс. рублей и увеличилась по сравнению с уровнем соответствующего периода предыдущего года на 16.2 процента.

### Сельское хозяйство

Производство сельскохозяйственной продукции. Объем продукции сельского хозяйства всех сельскохозяйственных производителей (сельхозорганизации, крестьянские [фермерские] хозяйства, население) в январе-августе в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 100.1 млрд рублей.

Растениеводство. В хозяйствах всех категорий на 1 сентября, по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) обмолочены на площади 1197.6 тыс. гектаров (на 4.6 % больше, чем на 1 сентября 2019 г.), что составляет 90.5 процента всех посевов зерновых и

зернобобовых культур (без кукурузы).

Зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) намолочено 4881.2 тыс. тонн (в первоначально-оприходованном весе), что на 30.5 процента больше, чем годом ранее. Картофеля накопано 473.4 тыс. тонн (на 31.4 % меньше, чем на 1 сентября 2019 г.), собрано 230.7 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта (на 2.1 % больше). Основная часть (72.5 %) зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) выращена в сельскохозяйственных организациях, картофеля и овощей – в хозяйствах населения (99.5 % и 92.4 % соответственно).

В сельскохозяйственных организациях на 1 сентября средний сбор зерна с гектара сложился выше уровня предыдущего года и составил 42.5 центнера (34.2 ц в предыдущем году).

Летняя гибель посевов зерновых культур (без кукурузы) в сельхозорганизациях (без учета субъектов малого предпринимательства) составила менее 0.1 процента. Под урожай будущего года во всех сельскохозяйственных организациях зябь вспахана на площади 260.9 тыс. гектаров против 354.1 тыс. гектаров на эту же дату в 2019 году.

Животноводство. На конец августа поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельскохозяйственных производителей, по расчетам, составило 513.1 тыс. голов (на 6 % больше по сравнению с соответствующей датой 2019 года), поголовье свиней – 1474.6 тыс. голов (на 2.2 % больше), овец и коз – 211.4 тыс. голов (на 3.2 % меньше), птицы – 11390.3 тыс. голов (на 2.8 % меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения и фермеров приходилось 31.2 процента поголовья крупного рогатого скота, 2 – свиней, 92.3 процента – овец и коз (на конец августа 2019 г. – соответственно 33.1 %, 2.1 %, 91.5 %).

В сельскохозяйственных организациях на конец августа по сравнению с соответствующей датой 2019 года поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 9 процентов, свиней – на 2.3 процента. Поголовье овец и коз уменьшилось на 12.5 процента, птицы – на 6.2 процента.

В январе-августе 2020 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 371.8 тыс. тонн, молока – 708.4 тыс. тонн, яиц – 570.5 млн штук.

### Транспорт

Грузовые перевозки. В январе-августе 2020 года предприятиями автомобильного транспорта всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) перевезено 24.8 млн тонн грузов, что на 34 процента больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года. Грузооборот составил 1534.7 млн тонно-километров и увеличился на 15.7 процента.

Пассажирские перевозки. Автомобильным транспортом общего пользования с начала 2020 года перевезено 100.7 млн пассажиров, что на 26.7 процента меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года; пассажирооборот снизился на 28.6 процента и составил 1135.7 млн пассажиро-километров.

Аварийность на транспорте. На автомобильных дорогах и улицах населенных пунктов области с начала года зарегистрировано 1839 дорожно-транспортных происшествий (ДТП), в том числе по вине водителей транспортных средств – 1656 ДТП.

## **ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

### Инвестиции в нефинансовые активы

В видовой структуре инвестиций в основной капитал наибольший удельный вес занимают затраты на здания (кроме жилых) и сооружения – 40.2 процента. Доля затрат на машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь, а также транспортные средства составила 30.1 процента, на строительство жилья – 22 процента.

Основной объем инвестиций в основной капитал (65.5%) составили инвестиции по кругу организаций, не являющихся субъектами малого предпринимательства.

### Финансовые вложения организаций

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства, государственных и муниципальных учреждений, банков, страховых организаций и негосударственных пенсионных фондов) в первом полугодии 2020 года составил 316.9 млрд рублей, в том числе долгосрочных финансовых вложений – 30.7 млрд рублей (9.7 % от общего объема), краткосрочных – 286.2 млрд рублей (90.3 %).

## **РЫНКИ ТОВАРОВ И УСЛУГ**

### Розничная торговля

Оборот розничной торговли в январе-августе составил 367 млрд рублей, или 93.6 процента в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2019 года.

С начала года оборот розничной торговли на 94.7 процента формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка). Доля продажи товаров на рынках и ярмарках составила 5.3 процента (в январе-августе 2019 г. – 5.9 %).



В макроструктуре оборота розничной торговли преобладали непродовольственные товары, их удельный вес составил 55.5 процента. Пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий продано населению на 163.4 млрд рублей, непродовольственных товаров – на 203.6 млрд рублей, что в товарной массе по продовольственной группе и табачным изделиям меньше уровня соответствующего периода предыдущего года на 0.9 процента, а по непродовольственной группе – на 10.4 процента.

#### Общественное питание

Оборот общественного питания с начала года составил 9.7 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составило 81.2 процента к уровню соответствующего периода 2019 года.

#### Рынок платных услуг населению

В январе-августе населению было предоставлено платных услуг на 75.2 млрд рублей, что на 20.9 процента меньше, чем в соответствующем периоде 2019 года.

Удельный вес платных услуг в потребительских расходах населения с начала года уменьшился и составил 16.6 процента против 18.7 процента в январе-августе 2019 года.

Бытовых услуг с начала года оказано населению на 12.3 млрд рублей, что на 20.4 процента меньше, чем в соответствующем периоде 2019 года.

#### Оптовая торговля

Оборот оптовой торговли области в январе-августе составил 770.3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составило 102.8 процента к уровню соответствующего периода 2019 года.

С начала года оборот оптовой торговли на 90.1 процента формировался организациями оптовой торговли (в январе-августе 2019 г. – на 85.9 %) и составил 693.8 млрд рублей, или 107.8 процента к соответствующему периоду 2019 года.

### **ЦЕНЫ**

#### Потребительские цены

В августе по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99.9 процента, в том числе на продовольственные товары – 99.2, непродовольственные товары – 100.4, услуги – 100.3 процента.

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен на отдельные товары, подвержены влиянию факторов административного или сезонного характера, в августе составил 100.3 процента (в августе 2019 г. – также 100.3 %).

**Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг** для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по Воронежской области в конце августа составила 15278 рублей. За месяц его стоимость снизилась на 0.6 процента (в августе 2019 г. – на 0.7 %).

В августе индекс цен на **продовольственные товары** (включая алкогольные напитки) составил 99.2 процента (в августе 2019 г. – 98.7 %).

**Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания** в расчете на месяц в среднем по Воронежской области в конце августа составила 3673 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 4.1 процента (в августе 2019 г. – на 4.7%).

Индекс цен на **непродовольственные товары** в августе составил 100.4 процента (в августе 2019 г. – 100.3 %).

Индекс потребительских цен на **услуги** в августе составил 100.3 процента (в августе 2019 г. – 100.1%).

#### Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров<sup>1</sup> в августе относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101.7 процента.

В августе индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции составил 101.5 процента, в том числе в растениеводстве – 101.6, в животноводстве – 101.4 процента.

В августе сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100.6 процента, в том числе на строительную продукцию – 99.9, на приобретенные машины и оборудование инвестиционного назначения – 101.8, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 101.3 процента.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в августе по отношению к предыдущему месяцу составил 99.9 процента.

### **ФИНАНСЫ**

#### Показатели финансово-кредитной системы

Доходы и расходы консолидированного бюджета области. По данным департамента финансов Воронежской области, консолидированный бюджет области исполнен за январь-июль с профицитом 10.8 млрд рублей.

**Доходная часть** составила 88579.1 млн рублей. Важными статьями доходной части бюджета оставались:

- безвозмездные поступления – 24005.0 млн рублей, или 27.1 процента;
- налог на доходы физических лиц – 22657.4 млн рублей, или 25.6 процента;
- налог на прибыль организаций – 16695.2 млн рублей, или 18.9 процента;
- налоги на имущество – 10130.1 млн рублей, или 11.4 процента;
- акцизы – 6228.3 млн рублей, или 7 процентов;
- налоги на совокупный доход – 5263.5 млн рублей, или 5.9 процента.

По данным Управления Федеральной налоговой службы по Воронежской области, за январь-июль собрано налогов и других обязательных платежей на 6.5 процента больше, чем в соответствующем периоде 2019 года. По сравнению с аналогичным периодом 2019 года собрано больше на 43.2 процента акцизов, на 11 – налога на доходы физических лиц, на 7.1 – налога на добавленную стоимость, на 4.9 – налога на прибыль организаций, на 0.1 процента – налога на имущество.

Из-за сложного финансового положения ряда предприятий и организаций значительные суммы налоговых платежей по-прежнему не поступали в бюджетную систему. По состоянию на 1 августа недоимки по платежам в бюджет всех уровней составили 5.6 млрд рублей, из них 36.7 процента приходилось на задолженность по федеральным налогам, 32 – по страховым взносам, 15.8 – по региональным налогам, 8.3 – по местным налогам и сборам, 7.2 процента – по налогам со специальным налоговым режимом, менее одного процента – по единому социальному налогу и платежам в государственные внебюджетные фонды.

#### Финансовая деятельность предприятий и организаций

Финансы предприятий. Предприятиями и организациями всех видов деятельности и форм собственности (за исключением субъектов малого предпринимательства, государственных и муниципальных учреждений, банков, страховых и прочих финансово-кредитных организаций) получено в январе-июле 26.5 млрд рублей прибыли (сальдированный результат), что составило 112.6 процента по отношению к сумме прибыли в соответствующем периоде предыдущего года.

Число убыточных предприятий составило 250 единиц (30.8 % от общего количества), сумма убытка – 7.8 млрд рублей

Состояние платежей и расчетов в организациях. Общая задолженность предприятий и организаций всех видов экономической деятельности за июнь увеличилась на 1.1 процента и на 1 августа составила 885.8 млрд рублей, на просроченную задолженность пришлось 1.5 процента этой суммы.

Кредиторская задолженность за июнь немного увеличилась и на 1 августа составила 371.5 млрд рублей. На долю просроченной кредиторской задолженности пришлось 3.6 процента от общей суммы. Просроченную кредиторскую задолженность имели 6.7 процента предприятий. В структуре просроченной кредиторской задолженности доля задолженности поставщикам составила 34.4 процента.

Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, по полученным кредитам банков и займам за июль возросла на 1.5 процента и на 1 августа составила 514.3 млрд рублей, в том числе просроченная – 164.3 млн рублей.

Практически вся просроченная задолженность по кредитам банков и займам пришлась на организации оптовой и розничной торговли автотранспортными средствами и мотоциклами (94 %).

Просроченная задолженность по платежам в бюджет предприятий и организаций в июле снизилась на 13.3 процента и составила 90 млн рублей. На 9.7 процента уменьшилась просроченная задолженность государственным внебюджетным фондам, составившая 64.3 млн рублей (2.4 % от общей суммы задолженности государственным внебюджетным фондам).

В структуре просроченной кредиторской задолженности основную долю составили долги предприятий обрабатывающих производств (83.3 %), из них производящих прочие транспортные средства и оборудование – 79.1 процента.

Дебиторская задолженность за июль несколько увеличилась и на 1 августа составила 420.5 млрд рублей, из которых 2.3 процента пришлось на просроченную задолженность. Удельный вес предприятий, имеющих просроченную дебиторскую задолженность, составил 17 процентов.

В январе-июле в обращении участвовали вексели, обеспечивающие задолженность покупателей на сумму 86.3 млн рублей, задолженность поставщикам – на 2267 млн рублей.

В вексельной форме находились 1.2 процента всей задолженности поставщикам и 0.1 процента задолженности покупателей.

#### Банковская сфера

Данные приведены на основе отчетности Отделения по Воронежской области Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу. Приведенная информация включает в себя объемы банковских услуг, полученных предприятиями и населением

Воронежской области, как непосредственно в области, так и за ее пределами.

**Структура банковской сети.** По состоянию на 1 сентября в области были представлены 55 кредитных организаций. В целом (с учетом дополнительных офисов и операционных касс вне кассового узла) действовало 591 подразделение кредитных организаций, в том числе 8 филиалов банков других регионов (включая Центрально-Черноземный банк ПАО «Сбербанк»), 92 операционных офисов кредитных организаций других регионов, 29 кредитно-кассовых офиса банков других регионов, 6 представительств кредитных организаций других регионов, один филиал небанковской кредитной организации другого региона.

**Кредитование экономики и населения.** Задолженность по банковским кредитам заемщиков Воронежской области по состоянию на 1 августа составила 698.6 млрд рублей. С начала года ее объем с исключением переоценки валютной части увеличился на 5.1 процента.

Величина просроченной задолженности на 1 августа составила 4.1 процента в общей сумме выданных кредитов (на 1 января 2020 г. – 4.6 %) и уменьшилась за январь-июль на 3.6 процента.

В общей сумме кредитов, предоставленных населению области, на 1 августа 44.3 процента составила задолженность по кредитам на приобретение жилья, из них 44.2 процента – задолженность по ипотечным кредитам. По сравнению с началом года задолженность по кредитам на приобретение жилья, в том числе по предоставленным ипотечным кредитам, увеличилась соответственно на 9.6 и 9.7 процента.

Средневзвешенные ставки по предоставлению жилищных кредитов, в том числе ипотечных, составили за июль по 7 процентов годовых (за июнь 2020 г. – по 7.4 %). По состоянию на 1 августа Воронежская область занимала 3-е место в ЦФО по объему предоставленных кредитов (после г. Москвы и Московской области).

**Привлеченные банками средства клиентов.** Сумма средств, привлеченных российскими банками от клиентов Воронежской области, на 1 августа составила 572.3 млрд рублей и с начала года увеличилась на 7.7 процента (с исключением переоценки валютной части).

## УРОВЕНЬ ЖИЗНИ И ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ

### Денежные доходы

Оплата труда. В связи с распоряжением Росстата данные о среднемесячной номинальной и реальной начисленной заработной плате работников по полному кругу организаций приводятся только за 2019 год и первое полугодие 2020 года (см. ниже). Данные за июль 2020 года будут опубликованы позднее.

Динамика среднемесячной номинальной и реальной начисленной заработной платы работников организаций

	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, рублей	В % к		Реальная заработная плата в % к	
		предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года <sup>1)</sup>	предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
<b>2019 год</b>					
Январь	30413.9	79.6	106.8	78.8	101.3
Февраль	30766.5	100.7	105.1	100.5	99.8
Март	32714.6	106.3	109.5	106.1	104.0
<b>I квартал</b>	<b>31347.7</b>	<b>93.4</b>	<b>107.3</b>	<b>91.5</b>	<b>101.9</b>
Апрель	33632.7	102.8	106.7	102.5	101.5
Май	32905.6	97.8	105.5	97.5	100.4
Июнь	34588.2	105.1	104.9	105.1	100.4
<b>II квартал</b>	<b>33708.8</b>	<b>107.5</b>	<b>105.7</b>	<b>106.8</b>	<b>100.8</b>
<b>I полугодие</b>	<b>32528.8</b>	<b>x</b>	<b>106.5</b>	<b>x</b>	<b>101.3</b>
Июль	33562.1	97.0	107.3	96.8	102.7
Август	31900.5	95.0	106.2	95.3	101.9
Сентябрь	32209.8	101.0	107.2	101.1	103.3
<b>III квартал</b>	<b>32558.5</b>	<b>96.6</b>	<b>106.9</b>	<b>96.5</b>	<b>102.6</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>32538.7</b>	<b>x</b>	<b>106.6</b>	<b>x</b>	<b>101.7</b>
Октябрь	33703.9	104.6	109.1	104.4	105.2
Ноябрь	33366.3	99.0	107.7	98.6	104.2
Декабрь	40633.9	121.8	108.0	121.6	105.3
<b>IV квартал</b>	<b>35894.8</b>	<b>110.2</b>	<b>108.3</b>	<b>109.8</b>	<b>104.9</b>
<b>Год</b>	<b>33375.5</b>	<b>x</b>	<b>107.1</b>	<b>x</b>	<b>102.6</b>
<b>2020 год</b>					
Январь	32755.0	80.6	108.7	80.0	106.3
Февраль	33788.3	99.1	104.6	98.8	102.1
Март	35032.3	103.7	103.7	102.8	100.6
<b>I квартал</b>	<b>34301.2</b>	<b>95.6</b>	<b>106.9</b>	<b>94.2</b>	<b>104.2</b>
Апрель	34177.4	97.6	99.0	96.5	95.3
Май	36550.1	106.9	107.9	106.4	103.7
Июнь	37410.0	102.4	106.4	102.2	101.9
<b>II квартал</b>	<b>36042.7</b>	<b>105.1</b>	<b>104.4</b>	<b>102.8</b>	<b>100.2</b>
<b>I полугодие</b>	<b>35168.3</b>	<b>x</b>	<b>105.6</b>	<b>x</b>	<b>102.1</b>

<sup>1)</sup> Рассчитывается по сопоставимому кругу организаций.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической

деятельности на 1 сентября 2020 года составила 13.3 млн рублей.

#### Величина прожиточного минимума

Правительством Воронежской области 15 сентября 2020 года принято постановление № 863 "Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в Воронежской области за II квартал 2020 года" (см. ниже).

#### Величина прожиточного минимума во втором квартале 2020 года (по данным департамента труда и занятости населения Воронежской области)

	Все население	В том числе по социально-демографическим группам		
		трудоспособное население	пенсионеры	дети
Величина прожиточного минимума	9362	10139	7821	9375
в том числе:				
стоимость потребительской корзины	8736	9019	7821	9375
в том числе:				
стоимость продуктов питания	4644	4794	4153	4994
стоимость непродовольственных товаров	2047	2113	1835	2191
расходы на оплату услуг	2045	2112	1833	2190
расходы по обязательным платежам и сборам	626	1120	x	x

По сравнению с первым кварталом величина прожиточного минимума увеличилась на 5.3 процента. При этом стоимость продуктов питания потребительской корзины возросла на 6.2 процента, а стоимость непродовольственных товаров и услуг – на 3.9 процента.

#### **ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА**

Занятость населения. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июле 2020 года) составила 1169.7 тыс. человек, или 50.3 процента общей численности населения области. В том числе 1116.7 тыс. человек (95.5 %) были заняты в экономике и 53 тыс. человек (4.5 %) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения в возрасте 15 лет и старше) составил в июле 2020 года 56.4 процента.

В общей численности занятого в экономике области населения в июле 2020 года 467.3 тыс. человек составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. Кроме того, на условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях было привлечено 14.2 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости).

Общее число замещенных рабочих мест, являющееся суммой численности работников списочного состава, совместителей и работников, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера, в июле составило 481.5 тысячи и было ниже, чем год назад, на 1.1 процента.

В общем количестве замещенных рабочих мест удельные веса внешних совместителей и лиц, выполнявших работы по гражданско-правовым договорам, в июле 2020 года составили соответственно 1.2 и 1.7 процента.

**Безработица.** В июле 2020 года, по итогам выборочного обследования рабочей силы, 53 тыс. человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные.

**Уровень безработицы** в июле 2020 года составил 4.5 процента. К концу августа 2020 года в департаменте труда и занятости населения Воронежской области состояли на учете 52.5 тысячи не занятых трудовой деятельностью граждан. При этом из них 48.2 тыс. человек имели статус безработного, в том числе 44.8 тыс. человек получали пособие по безработице. Уровень **зарегистрированной безработицы** составил 4.1 процента к численности рабочей силы.

На конец августа 2020 года по сравнению с соответствующей датой 2019 года произошло увеличение числа незанятых граждан и безработных соответственно в 4.2 и 4.5 раза.

В августе 2020 года получили статус безработного 7105 человек, трудоустроены за месяц 1663 человека. Размеры трудоустройства безработных были на 715 человек, или на 75.4 процента, больше, чем в августе 2019 года.

**Потребность организаций в работниках.** Заявленная работодателями в департамент труда и занятости населения Воронежской области потребность в работниках на конец августа 2020 года достигла 19.8 тыс. человек, из нее по рабочим профессиям – 13.2 тыс. человек. Число не занятых трудовой деятельностью граждан, зарегистрированных в департаменте труда и занятости населения Воронежской области и приходящихся на одну заявленную вакансию, составило 2.7 человека (на конец августа 2019 г. – 0.6 человека).

#### **ДЕМОГРАФИЯ**

По оценке, **численность постоянного населения** области по состоянию на начало 2020 года составила 2324.2 тыс. человек, что на 3.6 тыс. человек (или на 0.2 %) ниже численности населения на начало 2019 года.

В январе-июле в области по-прежнему наблюдалась естественная убыль населения, которая увеличилась против аналогичного периода 2019 года на 13 процентов.

Число родившихся снизилось на 5.8 процента и составило 10.8 тыс. младенцев. Коэффициент рождаемости снизился с 8.5 до 8 промилле. Смертность населения по сравнению с январем-июлем 2019 года увеличилась на 2 процента и составила 20 тыс. человек. Общий коэффициент смертности увеличился с 14.6 до 14.9 промилле. Младенческая смертность составила 34 ребенка. Коэффициент младенческой смертности снизился с 3.8 до 3 промилле.

**Миграционный прирост** населения области по сравнению с январем-июлем предыдущего года снизился в 37.4 раза.

Миграционный прирост из стран СНГ в целом уменьшился в 2.7 раза. Между тем с большинством стран СНГ он остался положительным. Наиболее значительный приток мигрантов наблюдался с Украины (51.2%), из Казахстана (31.3%), Таджикистана (6.7%), Киргизии (5.6%) и Туркмении (3.7%).

В обмене мигрантами в пределах России число прибывших на 4.5 процента меньше, чем выбывших.

## **СОЦИАЛЬНАЯ СФЕРА**

### Заболеваемость

В январе-августе 2020 года по сравнению с соответствующим периодом 2019 года эпидемическая обстановка в области характеризовалась в целом снижением уровня заболеваемости населения по отдельным инфекционным болезням. При этом по таким болезням, как пневмония (внебольничная), гонококковая инфекция и ОРЗ наблюдался рост заболеваемости в 2.4 раза, на 58.3 и на 1.3 процента соответственно.

Среди заболевших инфекционными болезнями в январе-августе дети в возрасте 0-17 лет составляли: коклюшем – 95.9 процента, ветряной оспой – 91.9, гриппом – 73.9, острыми кишечными инфекциями – 73.7, педикулезом – 72.2, менингококковой инфекцией – 62.5, ОРЗ – 57.4, сальмонеллезными инфекциями – 50.2 и пневмонией (внебольничной) – 10.1 процента. Среди заболевших энтеровирусной инфекцией и бактериальной дизентерией зарегистрированы только дети.

В августе по сравнению с предыдущим месяцем в 16 раз больше выявлено заболеваний хроническими вирусными гепатитами, в 3 – коклюшем, в 1.7 – ветряной оспой, на 37.6 процента – ОРЗ, на 32 – туберкулезом, на 29 – болезнью, вызванной ВИЧ, и бессимптомным инфекционным статусом, вызванным ВИЧ, на 25 – гонококковой инфекцией, на 23.2 – острыми кишечными инфекциями и на 10 процентов – сальмонеллезными инфекциями.

В августе выявлено сорок пять случаев заболевания клещевым боррелиозом.

### Экология

В августе по сравнению с предыдущим месяцем в Воронеже специалистами областного центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды было отмечено снижение загрязнения атмосферы диоксидом азота и формальдегидом, при этом содержание пыли повысилось. Загрязнение воздуха оксидом углерода, диоксидом серы, сажей, оксидом азота и фенолом не превышало предельно допустимые нормы.

Содержание в воздухе суммации диоксидов серы и азота не превышало предельно допустимые концентрации (ПДК).

Наблюдение за качеством поверхностных вод в августе осуществлялось на 5 водных объектах области: Воронежском водохранилище, реках Дон, Черная Калитва, Тихая Сосна и пруду-охладителе Нововоронежской АЭС.

Кислородный режим обследованных водоемов был удовлетворительным.

Практически во всех наблюдаемых створах содержание легкоокисляемых органических веществ превышало ПДК в пределах 2.01–2.5 раза, за исключением фоновых створов рек Дон и Черная Калитва.

Содержание трудноокисляемых органических веществ превышало ПДК в пределах 1.04–3.1 раза во всех наблюдаемых створах.

Содержание аммонийного азота превышало ПДК от 1.05 до 3.5 раза в контрольных створах реки Битюг и первом контрольном створе Воронежского водохранилища.

Содержание нитритного азота превышало ПДК от 1.1 до 4.7 раза в первом контрольном створе Воронежского водохранилища, створах реки Дон и фоновых створах реки Черная Калитва.

Содержание фосфатного фосфора превышало ПДК от 1.05 до 3.2 раза в створах Воронежского водохранилища, пруда-охладителя Нововоронежской АЭС, рек Тихая Сосна и Дон.

Содержание нефтепродуктов превышало ПДК от 1.2 до 3.8 раза в створах Воронежского

водохранилища и реки Дон.

Содержание сульфатов превышало ПДК от 1.2 до 1.3 раза в створах прудаохладителя Нововоронежской АЭС и реки Черная Калитва.

Содержание меди превышало ПДК до 2.1 раза практически во всех створах, за исключением фоновых створа реки Дон.

Максимальная концентрация содержания легкоокисляемых и трудноокисляемых органических веществ, аммонийного азота, нитритного азота, нефтепродуктов и меди отмечена в первом контрольном створе Воронежского водохранилища.

По данным наблюдений за радиационной обстановкой, средний уровень мощности экспозиционной дозы гамма-излучения в августе не превышал регионально-установившегося фона и составил 0.09–0.14 мкЗв/ч.

Источник: 1. <https://voronezhstat.gks.ru/folder/41052> (<https://voronezhstat.gks.ru/storage/mediabank/6BxSmRkx/Социально-экономическое%20положение%20Воронежской%20области%20в%20январе-августе%202020%20года.pdf>)

### 3. Основные итоги социально-экономического развития городского округа город Нововоронеж за I полугодие 2020 г. (данные за III квартал 2020 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Социально-экономическое положение в городском округе город Нововоронеж за январь-июнь 2020 года характеризуется основными показателями, отражающими результаты функционирования основных отраслей и сфер деятельности, что свидетельствует о сохранении положительных тенденций развития (см. табл. 12).

Таблица 12.

#### Основные социально - экономические показатели городского округа город Нововоронеж за I полугодие 2020 г.

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	отчёт	
			2020г.	в % к 2019г.
1.	Темп роста (снижения) промышленного производства в сопоставимых ценах	%	x	137,4
	в том числе по видам деятельности:	%		
	"Обрабатывающие производства"	%	x	100,1
	"Обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха"	%	x	139,1
	"Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"	%	x	95,1
2.	Инвестиции в основной капитал	млн. руб.	812,6(оц.)	23,9
3.	Ввод жилья	тыс. м <sup>2</sup>	2,2	в 2р
4.	Индекс потребительских цен: - январь-июнь 2020г к январю-июню 2019г	%	x	103,38
5.	Оборот розничной торговли	млн. руб.	1653	92
6.	Объем платных услуг населению	млн. руб.	797	90,6
7.	Оборот малых предприятий в действующих ценах	млн. руб.	1318,5	129
8.	Уровень зарегистрированной безработицы	%	2,14	x
	Среднемесячная заработная плата одного работника:			
9.	- номинальная	рублей	62993,6 (круп.ср.)	104,4
	- реальная	%	x	101

Источник: 1. <https://voronezhstat.gks.ru/folder/41052> ([https://new-voronezh.ru/content/imagetoc/files/1polyg\\_2020.doc](https://new-voronezh.ru/content/imagetoc/files/1polyg_2020.doc))

#### Промышленное производство

Объем производства в целом по промышленным видам деятельности («Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») в январе-июне 2020 года увеличился и составил в действующих ценах – 142,0%, а в сопоставимых составил - 137,4 % от соответствующего периода 2019 года.

В объеме отгруженных товаров по промышленным видам деятельности наибольший удельный вес имеют предприятия, относящиеся к виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 99 %, «Обрабатывающие производства» и «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» занимают 0,8 % и 0,2 % соответственно в общем объеме отгруженных товаров.

#### Инвестиции

За 1 полугодие 2020 года объем инвестиций в основной капитал за счёт всех источников

финансирования на территории городского округа составил по оценке, 812,6 млн. руб., что свидетельствует о снижении темпов по отношению к 2019 году как в действующих ценах (24,6%), так и в сопоставимых (23,8%).

В структуре инвестиций преобладают сооружения, оборудование, транспорт, основным объектом инвестирования является реконструкция основного производства.

В отчётном периоде введено в эксплуатацию 2236 м<sup>2</sup> жилья (в 2 раза выше уровня 2019 года) за счёт индивидуального строительства (15 домов).

### **Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли с начала 2020 года составил 1653,4 млн. руб. Отмечается снижение показателя по сравнению с предыдущим годом как в действующих ценах (94,5%), так и в сопоставимых – 92%. Наибольший удельный вес в товарообороте занимают предприятия негосударственной формы собственности (99,2%).

Оборот общественного питания составил 193,2 млн. руб. (75,7% к 2019г в сопоставимых ценах).

Платных услуг населению оказано на сумму 797 млн. руб., это составляет 94,8% в действующих ценах к уровню 2019 года (в сопоставимых – 90,6%), в том числе бытовых услуг – на сумму 64 млн. руб. (86,2% к прошлому году в действующих ценах, в сопоставимых – 84,1%).

В составе платных услуг преобладают: жилищно-коммунальные услуги, транспортные услуги, услуги связи, медицинские, услуги системы образования, а в составе бытовых: услуги парикмахерских, услуги предприятий по ремонту и строительству жилья, изготовлению окон и дверей, ритуальные услуги, фотослужбы.

### **Финансы**

Сальдированный финансовый результат (прибыль, убыток) хозяйственной деятельности крупных и средних предприятий городского округа город Нововоронеж на 01.04.2020г. во всех отраслях экономики (кроме субъектов малого предпринимательства, страховых организаций и банков) сформировался положительно в объёме 82,3 млн.руб.. Прибыль прибыльных предприятий составила 90 млн.руб.. Удельный вес убыточных предприятий и организаций составил 26,7% от общего числа предприятий.

По итогам 1 полугодия 2020 года финансовые результаты будут уточнены по предприятиям атомной энергетики концерном "Росэнергоатом".

Городской бюджет за отчётный период исполнен:

- по доходам на сумму 398,4 млн. руб. или 94,2% к прошлому году;
- по расходам на сумму 389,1 млн. руб. или 101,4% к прошлому году.

Просроченная кредиторская задолженность городского бюджета отсутствует. Муниципальный долг составляет 0,4 млн. руб. (бюджетный кредит).

В целом по городу дебиторская задолженность выше кредиторской на 36,6%. Доходы бюджета на душу населения составили 2105,3 руб. в месяц, снизившись на 5,7% по отношению к прошлому году, расходы – 2156,1 руб. (101,5% к отчёту 2019 года).

### **Демография**

С начала 2020 года численность городского населения сократилась. Если оценивать естественное движение населения, здесь наблюдается убыль, т.е. превышение числа умерших над числом родившихся. По оперативным данным за отчетный период естественная убыль населения города составила 62 человека (в 2019 году – 96 чел.): родилось 163 человека (в 2019г. - 178), умерло 225 человек (82,1% к 2019г., в 2019г. - 274 чел.). В 2020 году смертность превысила рождаемость в 1,38 раза против 1,54 раза - в 2019 году.

Что же касается механического движения населения, то в отчётном периоде, по оценке, миграционный прирост составил 47 человек.

Меры по стабилизации и улучшению демографической ситуации в городском округе осуществляются последовательно, на программной основе. Проблемы демографического развития по отдельным направлениям решаются в рамках государственных программ, стратегии социально-экономического развития городского округа город Нововоронеж до 2035 года.

### **Занятость населения**

Численность экономически активного населения города составила 18,8 тыс. человек, или 59,7% от общей численности городского населения. Статус безработных в соответствии с методологией Международной организации труда (МОТ) имели 409 человек (в 2,4 раза выше 2019г.). Уровень зарегистрированной безработицы составил 2,14%, значительно увеличившись от уровня прошлого года (0,9%). Коэффициент напряжённости на рынке труда составил 1,16. На последнюю отчётную дату в городе имеется 352 вакансии. На динамике числа занятых и безработных сказывается активация работы службы занятости с работодателями по предоставлению информации об имеющихся вакансиях, широкое информирование населения по вопросам трудоустройства. Применяемые формы взаимодействия с работодателями направлены, прежде всего, на получение

вакансий, качественное заполнение этих вакансий в кратчайшие сроки.

В целях содействия самозанятости и предпринимательской деятельности безработных граждан оказываются информационные услуги.

За отчётный период в ЦЗН г. Нововоронеж:

- трудоустроено 370 человек из 746 обратившихся граждан;
- в т.ч. инвалидов - 6 чел.;
- испытывающих трудности при устройстве на работу - 2 чел. (1 - инвалид, 1 - многодетный родитель);
- организована профориентация для 625 человек, из них 4 - учащиеся;
- профобучение прошли 14 безработных,
- 14 женщин, имеющих детей до 7 лет,
- граждане предпенсионного возраста 4 чел. с выплатой стипендии (неработающие) в рамках ПНП "Демография - старшее поколение;
- психологическая поддержка оказана 61 безработному;
- содействие самозанятости оказано 12 чел.;

По инициативе службы занятости и при участии администрации г. Нововоронеж на постоянной основе работает центр трудовой адаптации, который занимается вопросами трудоустройства несовершеннолетних в период каникул и в свободное от учёбы время. В отчётном периоде трудоустроено 5 человек. На общественных работах было занято 22 человека.

#### Уровень жизни населения

За отчётный период 2020 года средний размер номинальной начисленной заработной платы составил 62993,6 руб., увеличившись по отношению к 2019 году на 4,4%, реальная заработная плата тоже увеличилась по отношению к прошлому году и составила 101%. В рейтинге городов и районов Воронежской области по уровню заработной платы городской округ город Нововоронеж стабильно лидирует на протяжении ряда лет.

По-прежнему самый высокий размер заработной платы сложился на предприятиях по обеспечению электроэнергией, газом и паром.

Самый низкий размер заработной платы сохранился в организациях, занимающихся предоставлением прочих коммунальных и персональных услуг, на предприятиях торговли и общественного питания.

В городе 12775 пенсионеров (40,5% от общей численности населения). Средний размер пенсий по состоянию на 01.07.2020 года сложился в размере 15635,27 руб., что на 5,9% выше соответствующего периода прошлого года.

Источник: 1. <https://voronezhstat.gks.ru/folder/41052> ([https://new-voronezh.ru/content/imagetoc/files/1polyg\\_2020.doc](https://new-voronezh.ru/content/imagetoc/files/1polyg_2020.doc))

#### 4. Анализ тенденций рынка.

##### Цены на продажу квартир в Воронежской области, г. Нововоронеж

В данном разделе собрана информация о ценах продажи квартир в Воронежской области, г. Нововоронеж и динамики их изменения. Для расчета средней стоимости квадратного метра жилья были использованы данные по 166 объектам, добавленным в базу жилья Воронежской области, г. Нововоронеж портала Мир Квартир пользователями и агентствами недвижимости INFOLINE. Недвижимость, Вдольке, Строительная компания "Выбор" и другими. Сведения о средней стоимости квартир, выставленных на продажу, поддерживаются актуальными в автоматическом режиме.

Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в Воронежской области, г. Нововоронеж за последний месяц представлена в табл. 13.

Таблица 13.

**Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в Воронежской области, г. Нововоронеж за последний месяц**

	Средняя площадь	Средняя стоимость квартир		Средняя стоимость м <sup>2</sup>	
<a href="#">однокомнатные квартиры</a>	▲ 32.00 м <sup>2</sup>	▲ 1 550.00 т.р.	+ 10.91%	▼ 48.44 т.р.	- 6.5%
<a href="#">двухкомнатные квартиры</a>	▲ 58.50 м <sup>2</sup>	▲ 2 925.00 т.р.	+ 30.58%	▲ 51.40 т.р.	+ 18.07%
<a href="#">трехкомнатные квартиры</a>	▼ 53.50 м <sup>2</sup>	▲ 2 550.00 т.р.	+ 2%	▲ 47.66 т.р.	+ 11.15%
<a href="#">Все объекты</a>	▲ 56.83 м <sup>2</sup>	▲ 2 800.00 т.р.	+ 25%	▲ 50.15 т.р.	+ 15.21%

Источник: 1. <https://novovoronezh.mirkvartir.ru/prodazha-kvartir/>



Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в Воронежской области, г. Новovoroneж за последние 3 месяца представлена в табл. 14.

Таблица 14.

**Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир  
в Воронежской области, г. Новovoroneж за последние 3 месяца**

	Средняя площадь	Средняя стоимость квартир		Средняя стоимость м <sup>2</sup>	
<a href="#">однокомнатные квартиры</a>	▼ 32.00 м <sup>2</sup>	▼ 1 550.00 т.р.	- 13.89%	▼ 48.44 т.р.	- 9.07%
<a href="#">двухкомнатные квартиры</a>	▲ 58.50 м <sup>2</sup>	▲ 2 925.00 т.р.	+ 21.24%	▼ 51.40 т.р.	- 1.43%
<a href="#">трехкомнатные квартиры</a>	▼ 53.50 м <sup>2</sup>	▲ 2 550.00 т.р.	+ 2%	▲ 47.66 т.р.	+ 11.15%
<a href="#">Все объекты</a>	▲ 56.83 м <sup>2</sup>	▲ 2 800.00 т.р.	+ 16.06%	▼ 50.15 т.р.	- 3.82%

Источник: 1. <https://novovoronezh.mirkvartir.ru/prodazha-kvartir/>

Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в Воронежской области, г. Новovoroneж за последние 6 месяцев представлена в табл. 15.

Таблица 15.

**Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир  
в Воронежской области, г. Новovoroneж за последние 6 месяцев**

	Средняя площадь	Средняя стоимость квартир		Средняя стоимость м <sup>2</sup>	
<a href="#">однокомнатные квартиры</a>	▼ 32.00 м <sup>2</sup>	▼ 1 550.00 т.р.	- 11.43%	▼ 48.44 т.р.	- 5.89%
<a href="#">двухкомнатные квартиры</a>	▲ 58.50 м <sup>2</sup>	▲ 2 925.00 т.р.	+ 36.05%	▲ 51.40 т.р.	+ 8.16%
<a href="#">трехкомнатные квартиры</a>	▼ 53.50 м <sup>2</sup>	▼ 2 550.00 т.р.	- 0.65%	▲ 47.66 т.р.	+ 12.03%
<a href="#">Все объекты</a>	▲ 56.83 м <sup>2</sup>	▲ 2 800.00 т.р.	+ 26.13%	▲ 50.15 т.р.	+ 5.55%

Источник: 1. <https://novovoronezh.mirkvartir.ru/prodazha-kvartir/>

Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в Воронежской области, г. Новovoroneж за последний год представлена в табл. 16.

Таблица 16.

**Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир  
в Воронежской области, г. Новovoroneж за последний год**

	Средняя площадь	Средняя стоимость квартир		Средняя стоимость м <sup>2</sup>	
<a href="#">однокомнатные квартиры</a>	▲ 32.00 м <sup>2</sup>	▲ 1 550.00 т.р.	+ 55%	▼ 48.44 т.р.	- 12.81%
<a href="#">двухкомнатные квартиры</a>	▲ 58.50 м <sup>2</sup>	▲ 2 925.00 т.р.	+ 24.07%	▲ 51.40 т.р.	+ 4.3%
<a href="#">трехкомнатные квартиры</a>	▼ 53.50 м <sup>2</sup>	▼ 2 550.00 т.р.	- 17.74%	▼ 47.66 т.р.	- 1.44%
<a href="#">Все объекты</a>	▼ 56.83 м <sup>2</sup>	▼ 2 800.00 т.р.	- 7.62%	▲ 50.15 т.р.	+ 0.24%

Источник: 1. <https://novovoronezh.mirkvartir.ru/prodazha-kvartir/>

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

Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

Низкий уровень инфляции привел к снижению годовой индексации арендных ставок до 4%. Непрямой эффект снижения инфляции несет для потребительского сектора – и для обслуживающих его торговых центров, и для магазинов уличной торговли с разнонаправленными трендами. С одной стороны, низкая инфляция может помочь дальнейшему восстановлению покупательной способности и объемов продаж, с другой стороны может спровоцировать сберегательную модель поведения населения, что разнонаправленно сказывается на арендных ставках.

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного

дохода, получаемого от торговой недвижимости. Тем не менее, влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

Волатильность рубля, обусловленная глобальными событиями, дает дополнительный стимул для сохранения в рублях всех операций, включая аренду недвижимости.

Снижение объема инвестиций может способствовать снижению вакантности коммерческой недвижимости и росту арендных ставок.

Рост розничной торговли стимулирует не только сектор торговой недвижимости, но и складской в значительной мере, а также офисной в меньшей степени.

### **Вирус тормозит российскую экономику**

Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса. Глава Минэкономразвития Максим Решетников признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Решетникова поддержал и руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин, заявив, что последствия эпидемии будут «глубже, чем предполагалось» при планировании бюджета. Тем временем нефть 2 марта торговалась в районе \$50 за баррель, а рубль продолжил дешеветь, опустившись по отношению к евро до минимальных за год значений.

В конце января Минэкономразвития повысило прогноз роста ВВП в текущем году почти до 2%. Глава ведомства Максим Решетников признал 2 марта, что они погорячились и недооценили влияние коронавируса на мировую экономику, и будут пересматривать сценарий развития. Редкий случай, когда главного оптимиста правительства поддержал главный реалист или даже алармист, руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин. Действительно, по последним подсчетам, из-за инфекции глобальный ВВП сократится почти на 0,5%. Стало тревожно: не к новому ли кризису готовят нас власти? Но Максим Решетников, как положено главе Минэкономразвития, отметил, что последствия временные, и в итоге мы выйдем на планируемый рост.

Управляющий партнер инвестгруппы Movchan's Group Андрей Мовчан отчасти склонен согласиться с чиновником: «Пандемические кризисы носят временный характер, и эти последствия со временем бесследно проходят. Да, в этом году экономика России будет страдать, причем мы даже до конца не знаем как, поскольку мы еще не предпринимали глобальных карантинных мер, у нас нет эпицентра болезни. Но все равно это все временно: подобные эпидемии продолжаются от квартала до двух лет. Несмотря на затяжное падение доходов населения и стагнацию экономики, у нас нет кризиса из-за инфекции и быть не должно».

Тему влияния коронавируса на экономику поднял Владимир Путин. Он собрал нефтяников и предложил подумать над тем, как реагировать на происходящее вокруг коронавируса, последствия которого на мировом рынке уже дают о себе знать. Тогда тоже стало тревожно, но президент обнадежил: подушки безопасности в виде Фонда национального благосостояния хватит для стабильности. Власти уповают на нее с 2008 года, когда она действительно сработала, вспоминает директор института стратегического анализа компании FBK Grant Thornton Игорь Николаев. Но сейчас мир на пороге нового глобального кризиса, и России не удастся пересидеть его за счет резервов. «Мировая экономика созрела для кризиса. Был вопрос только в том, что могло послужить спусковым крючком.

Падение цен на нефть вызывает ослабление валюты, начинается сокращение производства, замораживание зарплат, сотрудников увольняют. Все это происходит по законам кризисного времени», — отмечает Николаев.

Отношение российских властей к влиянию коронавируса меняется на глазах. Еще в начале февраля председатель Центробанка Эльвира Набиуллина оценивала его как незначительное. А пару недель спустя глава Минфина Антон Силуанов озвучивал шокирующие цифры: потери от снижения товарооборота с Китаем — 1 млрд руб. в день. Он добавлял при этом, что на исполнении задач, стоящих перед правительством, ситуация не скажется. Но сейчас в этом есть сомнения: если полномасштабным кризисом все это не закончится, то об экономическом прорыве наверняка можно забыть, говорит руководитель Центра макроэкономического анализа Альфа-банка Наталия Орлова: «В начале года была задача активизировать процесс — внешние факторы способствовали этому. В декабре вроде бы налачился контакт по украинскому направлению, США и Китай подписали торговое соглашение, то есть вроде бы были предпосылки для того, чтобы экономика ускорила, и люди поверили, наконец, что она может расти быстрее 2%. Новое правительство своим намерением ускорить рост как раз подкрепляло это. Фактически теперь получается, что у него будет задача удерживать

На фоне заявлений властей рубль ведет себя довольно предсказуемо. Он устремляется вниз вслед за нефтью, какие бы прогнозы на этот счет ни готовили чиновники.

2 марта Организация экономического сотрудничества и развития снизила свой прогноз по росту российского ВВП из-за коронавируса с 1,6% до 1,2%.

Источник: 1. <https://www.kommersant.ru/doc/4275910>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости представлено в табл. 17.

Таблица 17.

**Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости**

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 17 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами недвижимости. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 18.

Таблица 18.

Исходные условия локализации объектов анализа		
Наименование показателя		Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование		квартиры
Адресный ориентир		Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76.
Типовая зона в пределах региона		ТЗ № 3
Типовая зона в пределах города		ТЗ № 3
Характеристики местоположения	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости	не локализовалось
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/бет, г/с
	этаж расположения объекта недвижимости	не локализовалось
	количество комнат объекта недвижимости	1-го и 2-х комнатные квартиры
	общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта (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 и цены по заключенным сделкам (Договорам купли-продажи) объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 18 условиями локализации. В качестве источника информации использовались данные, представленные Агентством недвижимости в Нововоронеже «Вариант» (г. Нововоронеж, ул. Победы, д.3, тел. +7 (910) 248-57-57; +7 (919) 241-19-35; +7 (953) 119-05-07, <http://variantnv.ru/tovars/pervomajskaya-d-7-b-zhk-pervomajskij/>).

В представленной информации имеются данные об актуальных офертах и заключенных сделках, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 19 – 26.

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

Таблица 19.

Данные о виде использования объектов анализа	
Объект анализа	Разрешенный вид использования
	Однокомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 23	квартира
	Двухкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 9	квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

## Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Однокомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 23	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 9	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

## 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 23	3	3	32,635	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 9	3	3	32,635	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

## Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	3/14 (промежуточный)	1	52,10	56,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	9/14 (промежуточный)	1	52,00	56,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	10/14 (промежуточный)	1	52,10	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	12/14 (промежуточный)	1	46,60	50,70	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	12/14 (промежуточный)	1	52,30	56,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	2/12 (промежуточный)	1	52,20	57,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	3/12 (промежуточный)	1	51,70	56,50	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	4/12 (промежуточный)	1	52,10	56,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	5/12 (промежуточный)	1	52,10	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	6/12 (промежуточный)	1	51,70	56,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 11	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	7/12 (промежуточный)	1	52,10	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	9/12 (промежуточный)	1	52,00	56,70	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 и (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
анализа 12	современное жилье комфорт-класса массовое			(промежуточный)				ремонта (отделка отсутствует)	
Объект анализа 13	современное жилье комфорт-класса массовое	хорошее	ж/бет, г/с	10/12 (промежуточный)	1	52,20	56,90	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 14	современное жилье комфорт-класса массовое	хорошее	ж/бет, г/с	11/12 (промежуточный)	1	52,20	57,00	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 15	современное жилье комфорт-класса массовое	хорошее	ж/бет, г/с	12/12 (последний)	1	52,00	56,80	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 16	современное жилье комфорт-класса массовое	хорошее	ж/бет, г/с	12/12 (последний)	1	46,50	50,50	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 17	современное жилье комфорт-класса массовое	хорошее	ж/бет, г/с	4/10 (промежуточный)	1	52,00	56,80	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 18	современное жилье комфорт-класса массовое	хорошее	ж/бет, г/с	5/10 (промежуточный)	1	52,40	57,20	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 19	современное жилье комфорт-класса массовое	хорошее	ж/бет, г/с	7/10 (промежуточный)	1	52,70	57,40	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 20	современное жилье комфорт-класса массовое	хорошее	ж/бет, г/с	8/10 (промежуточный)	1	52,70	57,40	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 21	современное жилье комфорт-класса массовое	хорошее	ж/бет, г/с	9/10 (промежуточный)	1	52,80	57,50	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 22	современное жилье комфорт-класса массовое	хорошее	ж/бет, г/с	10/10 (последний)	1	46,10	50,10	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 23	современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	10/10 (последний)	1	52,40	57,10	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
<b>Двухкомнатные квартиры</b>									
Объект анализа 1	массовое современное жилье комфорт-класса массовое	хорошее	ж/бет, г/с	2/10 (промежуточный)	2	73,80	81,70	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	современное жилье комфорт-класса массовое	хорошее	ж/бет, г/с	3/14 (промежуточный)	2	69,30	72,80	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	современное жилье комфорт-класса массовое	хорошее	ж/бет, г/с	6/10 (промежуточный)	2	73,50	81,40	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	современное жилье комфорт-класса массовое	хорошее	ж/бет, г/с	9/14 (промежуточный)	2	68,80	72,30	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	современное жилье комфорт-класса массовое	хорошее	ж/бет, г/с	2/12 (промежуточный)	2	69,30	73,00	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	2/12 (промежуточный)	2	73,40	81,30	требуется ремонта (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 7	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	12/12 (последний)	2	69,10	72,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	10/10 (последний)	2	73,80	81,70	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	10/10 (последний)	2	69,40	73,20	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

## 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 23	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 9	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

## 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 23	отсутствует
Двухкомнатные квартиры	
Все объекты анализа с 1 по 9	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

## Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 23	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Двухкомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 9	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 26.

## Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена (по площади с учетом лоджий и балконов), руб./кв.м	Примечание
Однокомнатные квартиры			
Объект анализа 1	1 789 760	31 454	оферта (цена предложения)
Объект анализа 2	1 780 640	31 460	оферта (цена предложения)
Объект анализа 3	1 786 720	31 456	оферта (цена предложения)
Объект анализа 4	1 601 280	31 583	оферта (цена предложения)
Объект анализа 5	1 789 760	31 454	оферта (цена предложения)
Объект анализа 6	1 792 800	31 453	оферта (цена предложения)
Объект анализа 7	1 777 600	31 462	оферта (цена предложения)
Объект анализа 8	1 789 760	31 454	оферта (цена предложения)
Объект анализа 9	1 786 720	31 456	оферта (цена предложения)
Объект анализа 10	1 774 560	31 464	оферта (цена предложения)



Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена (по площади с учетом лоджий и балконов), руб./кв.м	Примечание
Объект анализа 11	1 786 720	31 456	оферта (цена предложения)
Объект анализа 12	1 783 680	31 458	оферта (цена предложения)
Объект анализа 13	1 789 760	31 454	оферта (цена предложения)
Объект анализа 14	1 792 800	31 453	оферта (цена предложения)
Объект анализа 15	1 786 720	31 456	оферта (цена предложения)
Объект анализа 16	1 595 200	31 588	оферта (цена предложения)
Объект анализа 17	1 786 720	31 456	оферта (цена предложения)
Объект анализа 18	1 798 880	31 449	оферта (цена предложения)
Объект анализа 19	1 804 960	31 445	оферта (цена предложения)
Объект анализа 20	1 804 960	31 445	оферта (цена предложения)
Объект анализа 21	1 808 000	31 443	оферта (цена предложения)
Объект анализа 22	1 583 040	31 598	оферта (цена предложения)
Объект анализа 23	1 773 000	31 051	оферта (цена предложения)
	мин	31 051	
	макс	31 598	
	среднее	31 454	
	медиана	31 456	
	стандартное отклонение	45	
<b>Двухкомнатные квартиры</b>			
Объект анализа 1	2 487 030	30 441	оферта (цена предложения)
Объект анализа 2	2 222 160	30 524	сделка (цена сделки)
Объект анализа 3	2 477 580	30 437	сделка (цена сделки)
Объект анализа 4	2 207 310	30 530	сделка (цена сделки)
Объект анализа 5	2 228 100	30 522	сделка (цена сделки)
Объект анализа 6	2 474 610	30 438	сделка (цена сделки)
Объект анализа 7	2 222 130	30 482	сделка (цена сделки)
Объект анализа 8	2 486 490	30 434	сделка (цена сделки)
Объект анализа 9	2 234 040	30 520	сделка (цена сделки)
	мин	30 434	
	макс	30 530	
	среднее	30 481	
	медиана	30 482	
	стандартное отклонение	43	

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

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 26 показывает:

- удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа для однокомнатных квартир, находится в интервале от 31 051 до 31 598 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок на торг.
- удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа для двухкомнатных квартир, составляет 30 441 руб./кв. м. Цена указана без учета скидок на торг.
- удельная цена сделок жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа для двухкомнатных квартир, находится в интервала от 30 434 до 30 530 руб./кв. м.

Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился 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 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. 27).

Таблица 27.

## Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

В соответствии с положениями п. 13 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», в случае, если в качестве информации, существенной для величины

определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Применительно к рассмотрению элементов сравнения (ценообразующих факторов) справедливо утверждать, что в качестве достаточного объема рыночной информации следует рассматривать не менее 10 оферт идентичных по всем элементам сравнения, кроме одного рассматриваемого. Такой объем информации позволяет сформировать факторную модель и корректно сравнить экспертные и рыночные данные. Общее описание подходов к построению факторной модели и общие требования к необходимому числу наблюдаемых оферт представлены ниже.

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

#### Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

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

Формирование перечня факторов и их анализ. Целью этого этапа является определение числа

факторов (характеристик) оказывающих влияние на стоимость объекта, на основе проведенного ранее анализа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

$n$  - число факторов, включаемых в модель;

$k$  - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 28.

**Таблица 28.**

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

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

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния передаваемых имущественных прав на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 29.

**Таблица 29.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год. Значения величины поправки на

уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

**Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков**

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

**Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков**

Класс объекта	Активный рынок	
	Доверительный интервал	Среднее значение
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Старый фонд	6,2%	7,5%
2. Массовое жилье советской постройки	5,6%	6,6%
3. Массовое современное жилье	4,2%	5,0%
4. Жилье повышенной комфортности	4,8%	5,8%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, представлены в табл. 32.

Таблица 32.

**Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков**

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков, представлены в табл. 33.

Таблица 33.

**Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков**

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Старый фонд	9,3%	11,0%	10,2%
2. Массовое жилье советской постройки	8,7%	10,0%	9,4%
3. Массовое современное жилье	7,5%	8,6%	8,0%
4. Жилье повышенной комфортности	7,6%	9,0%	8,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича». Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

**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
г. Воронеж в мае 2020 г.	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

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

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

**2.6. Местоположение объекта.**

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 35.

Таблица 35.

**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	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,71	0,69	0,73
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	T3 № 5	0,49	0,47	0,52
<b>4. Жилье повышенной комфортности.</b>				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,83	0,81	0,84

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 36.

Таблица 36.

**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	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,83	0,82	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,78	0,77	0,79
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,67	0,65	0,68
<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	0,90	0,89	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,85	0,84	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,80	0,79	0,81
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,70	0,68	0,72

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 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 (вид ремонта - уровень внутренней 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 – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 37.

Таблица 37.

**Данные (усредненные по городам России) 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	1,16	1,15	1,18
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	0,78	0,81

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса, представлены в табл. 38.



Таблица 38.

**Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным экспертного опроса**

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 панельными/блочными/монолитно-панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,96
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.</b>			
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,70	0,67	0,72
Отношение удельной цены квартиры в доме со шлакоблочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,85	0,83	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

**Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости), по данным статистики рынка**

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 с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,98	0,96	1,00
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,92	0,94

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

**Данные (усредненные по городам России) 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	0,93
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,95	0,94	0,95
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,85	0,83	0,87

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 41, 42.

Таблица 41.

Данные (усредненные по городам России) 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	1,07	1,11	1,16	1,18
30-40	0,97	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
40-50	0,93	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
50-65	0,90	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
65-80	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>=80	0,85	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Таблица 42.

Данные (усредненные по городам России) 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	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
>=120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

В соответствии с видами ремонта можно выделить состояния отделки объектов недвижимости (квартир), в которых они находятся на дату оценки и исходя из которых рассчитываются стоимостные (аддитивные) поправки:

- требует капитального ремонта;
- без отделки;
- под чистовую отделку;
- требует косметического ремонта;
- современный ремонт;
- комфортный ремонт;
- элитный ремонт.

Данные о стоимости проведения каждого вида ремонта, с учетом стоимости работ и материалов, представлен в табл. 43.

Таблица 43.

Данные о стоимости проведения каждого вида ремонта, с учетом стоимости работ и материалов

Вид ремонта (уровень отделки)	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа + материалы), руб./кв. м
Требуется капитальный ремонт	7 078	3 723	10 802
Требуется косметический ремонт	3 505	1 843	5 348
Современный ремонт	6 463	3 399	9 862
Комфортный ремонт	8 783	4 620	13 402
Элитный ремонт	14 473	7 613	22 086

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 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 – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

### Данные (усредненные по городам России) 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	1,08	1,07	1,09

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

### Данные (усредненные по городам России) 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	1,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 46.

Таблица 46.

### Данные (усредненные по городам России) 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	0,96
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	1,06	1,05	1,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 47.

Таблица 47.

**Данные (усредненные по городам России) 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	1,09	1,08      1,10

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка. Данные о динамике рынка жилой недвижимости в г. Нововоронеж представлены в разд. 3.2. настоящего отчета в подразделе «Анализ тенденций рынка».

2. Спрос и предложение.

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.

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

#### РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

Объекты недвижимости представляют собой квартиры. Планировочные решения предполагают использование объектов недвижимости, как объектов жилой недвижимости.

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

В соответствии с правоустанавливающими документами на оцениваемые объекты недвижимости представляют собой объекты жилой недвижимости (квартиры).

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

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

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

**Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

**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 неустранимым.

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и

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

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

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

В рамках 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

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 24. Раздела V. Требования к проведению оценки - ФСО №1 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611): «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо

привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 48.

Таблица 48.

## 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 элементных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	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	
<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 оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки. Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Однако данный метод может быть использован для расчета отдельных поправок.	Метод использовать не целесообразно	
<b>Доходный подход</b>			
Метод прямой капитализации Метод дисконтирования денежных потоков	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершающих строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.	Метод использовать не целесообразно Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям	Кроме того, у оцениваемых квартир внутренняя отделка отсутствует, что также накладывает ограничения на возможный вариант сдачи в аренду в текущем состоянии. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа от использования методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.

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.

В качестве объектов-аналогов для 1-но комнатных квартир были выбраны 1-но комнатные квартиры с различной площадью, расположенные на промежуточных этажах.

В качестве объектов-аналогов для 2-х комнатных квартир использовались цены сделок (цены, указанные в заключенных Договорах купли-продажи) для 2-х комнатных квартир с площадью, максимально близкой к площади оцениваемых 2-х комнатных квартир.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 49, 50.

Таблица 49.

Результаты выбора объектов-аналогов для 1-но комнатных квартир

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь, с учетом балконов, кв. м	Этаж расположения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 4	50,7	12/14 (промежуточный)	1 601 280	31 583
Объект-аналог 2	Объект анализа 10	56,4	6/12 (промежуточный)	1 774 560	31 464
Объект-аналог 3	Объект анализа 12	56,7	9/12 (промежуточный)	1 783 680	31 458
Объект-аналог 4	Объект анализа 14	57,0	11/12 (промежуточный)	1 792 800	31 453
Объект-аналог 5	Объект анализа 21	57,5	9/10 (промежуточный)	1 808 000	31 443

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 50.

## Результаты выбора объектов-аналогов для 2-х комнатных квартир

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь, с учетом балконов, кв. м	Этаж расположения	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 3	81,4	6/10 (промежуточный)	2 477 580	30 437
Объект-аналог 2	Объект анализа 6	81,3	2/12 (промежуточный)	2 474 610	30 438
Объект-аналог 3	Объект анализа 8	81,7	10/10 (последний)	2 486 490	30 434

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;
- данная характеристика указана в Задании на оценку и описании физических характеристик (площадь) объектов анализа.

Определение элементов сравнения.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты оценки сравнивались по следующим характеристикам:

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

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.
12. Наличие огороженной придомовой территории.
13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.
14. Видовые характеристики.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов представлено в табл. 51.

Таблица 51.

### Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 121 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки		Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	сделка	сделка	сделка	сделка		Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира		Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3		Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635		Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д		Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса		Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее		Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с		Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний		Отличия существенные, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2		Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,80	73,50	73,40	73,40	73,80		Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,70	81,40	81,30	81,30	81,70		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)		Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	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		Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	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		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			Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка			Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 124 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,20	46,60	51,70	52,00	52,20	52,80	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,00	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50	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 – квартиры с номером 134 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	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)	привравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,00	46,60	51,70	52,00	52,20	52,80	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,80	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50	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 – квартиры с номером 139 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	полная, единовременная	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
	оплата	оплата	оплата	оплата	оплата	оплата	
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,40	46,60	51,70	52,00	52,20	52,80	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,20	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50	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 – квартиры с номером 149 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

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, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,70	46,60	51,70	52,00	52,20	52,80	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,40	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50	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 – квартиры с номером 154 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	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, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,70	46,60	51,70	52,00	52,20	52,80	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,40	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50	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 – квартиры с номером 159 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась

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.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,80	46,60	51,70	52,00	52,20	52,80	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,50	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50	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 – квартиры с номером 163 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась

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 комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,40	46,60	51,70	52,00	52,20	52,80	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,40	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50	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 – квартиры с номером 164 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,40	46,60	51,70	52,00	52,20	52,80	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,10	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50	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 – квартиры с номером 67 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,20	46,60	51,70	52,00	52,20	52,80	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,00	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50	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 – квартиры с номером 72 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	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
							не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	51,7	46,6	51,7	52	52,2	52,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,5	50,7	56,4	56,7	57	57,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 87 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	51,7	46,6	51,7	52	52,2	52,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,4	50,7	56,4	56,7	57	57,5	площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличный нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличный нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 92 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличный нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличный нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличный нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличный нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,1	46,6	51,7	52	52,2	52,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,8	50,7	56,4	56,7	57	57,5	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	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 – квартиры с номером 97 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,6	46,6	51,7	52	52,2	52,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,3	50,7	56,4	56,7	57	57,5	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	требуется ремонт (отделка отсутствует)	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 – квартиры с номером 102 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52	46,6	51,7	52	52,2	52,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,7	50,7	56,4	56,7	57	57,5	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	остановка непосредственно	остановка непосредственно	остановка непосредственно	остановка непосредственно	остановка непосредственно	остановка непосредственно	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общественного транспорта	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом	
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 – квартиры с номером 107 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,2	46,6	51,7	52	52,2	52,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,9	50,7	56,4	56,7	57	57,5	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 – квартиры с номером 112 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,2	46,6	51,7	52	52,2	52,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57	50,7	56,4	56,7	57	57,5	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 – квартиры с номером 117 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52	46,6	51,7	52	52,2	52,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,8	50,7	56,4	56,7	57	57,5	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 – квартиры с номером 118 и объектов-аналогов

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



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,5	46,6	51,7	52	52,2	52,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,5	50,7	56,4	56,7	57	57,5	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 – квартиры с номером 9 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,1	46,6	51,7	52	52,2	52,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,9	50,7	56,4	56,7	57	57,5	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 – квартиры с номером 39 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Физические характеристики:</b>							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52	46,6	51,7	52	52,2	52,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,6	50,7	56,4	56,7	57	57,5	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 – квартиры с номером 44 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Местоположение:</b>							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

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.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Физические характеристики:</b>							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,1	46,6	51,7	52	52,2	52,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,8	50,7	56,4	56,7	57	57,5	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 – квартиры с номером 53 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Местоположение:</b>							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
<b>Физические характеристики:</b>							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	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	46,6	46,6	51,7	52	52,2	52,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	50,7	50,7	56,4	56,7	57	57,5	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 – квартиры с номером 54 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Местоположение:</b>							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Физические характеристики:</b>							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
недвижимости							
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,3	46,6	51,7	52	52,2	52,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,9	50,7	56,4	56,7	57	57,5	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 – квартиры с номером 77 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,1	46,6	51,7	52	52,2	52,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,9	50,7	56,4	56,7	57	57,5	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 – квартиры с номером 82 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-класса	массовое современное жильё комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,1	46,6	51,7	52	52,2	52,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,8	50,7	56,4	56,7	57	57,5	объектов с учетом лоджий и балконов Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	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 – квартиры с номером 6 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	наложен арест, путем запрета распоряжаться имуществом до окончания следствия	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличия существенные, вводится поправка на условия продажи
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-класса	массовое современное жилье комфорт-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	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	ж/бет, г/с	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	последний	последний	Отличия существенные, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,3	73,5	73,4	73,8	73,8	73,8	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,2	81,4	81,3	81,7	81,7	81,7	Значения площадей различны, выполняется



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
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 Оценка.

### Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 51 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки (поправки):

- поправку на условия продажи (в части поправки к ценам предложений ввиду ареста путем запрета распоряжаться квартирой № 6);
- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на этаж расположения (физическая характеристика);

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на площадь установлено, что оцениваемые объекты и объекты-аналоги находятся в соответствующих одинаковых диапазонах площади для каждого типа квартир. Исходя из этого, поправка на площадь не применялась.

### Описание проведенных корректировок (поправок)

#### Поправка на условия продажи (в части поправки к ценам предложений ввиду ареста путем запрета распоряжаться квартирой № 6)

Как следует из анализа документов, предоставленных Заказчиком оценки, право собственности на квартиру №6 с кадастровым номером 36:33:0002202:2131 ограничено арестом (путем запрета распоряжаться имуществом до окончания следственных действий) от 30.10.2019 г. согласно Постановлениям Центрального районного суда г. Воронежа от 16.10.2019 г. и от 16.04.2020 г.

Соответственно необходимо ввести поправку на условия продажи в виде доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления ареста.

Расчет поправки на условия продажи в виде доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления ареста, представлен в табл. 52.

Таблица 52.

#### Расчет поправки на условия продажи в виде доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления ареста

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
<b>Доля объекта недвижимого имущества, занятая арестом</b>	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
<b>Степень ограничения пользования</b>	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления ареста, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использования объекта недвижимого имущества
<b>Интенсивность использования сервитута</b>	Низкая, ограничения, связанные с арестом, возникают очень	Ниже среднего, ограничения, связанные с арестом, возникают	Средняя, арест используется со средней степенью	Выше среднего, ограничения, связанные с арестом, возникают	Высокая, арест используется интенсивно,

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
	редко	достаточно редко	интенсивности	достаточно часто	постоянно
<b>Степень влияния на распоряжение квартирой</b>	Низкая, арест практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие ареста не воспринимается участниками рынка, как значительное.	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок.	Средняя, арест влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества.	Выше среднего. Наличие ареста воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок.	Высокая, арест практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие ареста воспринимается участниками рынка как значительный фактор.
Количество наблюдений	0	0	0	1	3
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	75,00%	300,00%
Итого	375,00%				
Количество факторов	4				
<b>Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления ареста</b>	<b>94,00%</b>				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, для квартиры №6 поправка на условия продажи была принята равной (минус) 94%.

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 значение (размер) поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) дополнительно подтвержден данными, представленными в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича». Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 53.

**Таблица 53.**

**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
г. Воронеж в мае 2020 г.	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)

Подтверждение информации

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа

СРД-26, май 2020 г

## 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

**Использование:** при проведении расчетов и корректировок.

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

Таблица 1.3.2

## Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для объектов-аналогов для 1-но комнатных квартир принято равным среднему значению при продаже жилой недвижимости в г. Воронеже в размере (минус) 7,5%, так как оцениваемые объекты находятся в Воронежской области и совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Данная поправка для объектов-аналогов для 2-х комнатных квартир не применялась (значение данной поправки равно нулю), т.к. в качестве объектов-аналогов использовались цены сделок (цены из заключенных Договоров купли-продажи).

Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).

При проведении настоящей оценки учитывался факт нахождения части оцениваемых 1-но комнатных квартир (квартиры №№ 163, 164, 117 и 118 расположены на последнем этаже) и объектов-аналогов (расположены на промежуточных этажах) на разных этажах.

Данный факт подтвержден информацией, полученной от представителя Агентства недвижимости в Нововоронеже «Вариант» (г. Нововоронеж, ул. Победы, д.3, тел. +7 (910) 248-57-57; +7 (919) 241-19-35; +7 (953) 119-05-07, <http://variantv.ru/tovars/pervomajskaya-d-7-b-zhk-pervomajskij/>), а именно, при совершении сделки по купле-продаже 1-но комнатных квартир, расположенных на последнем этаже предусмотрена скидка на данный фактор (расположение на последнем этаже).

Также в результате проведенного телефонного интервьюирования сотрудника АН «Вариант» (г. Нововоронеж) установлено, что 1-но комнатные квартиры по адресу: г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б пользуются меньшим спросом (менее ликвидные), чем 2-х комнатные квартиры (более ликвидные), расположенные в том же доме. Это подтверждено и тем, что при анализе цен сделок на 2-х комнатные квартиры установлено, что скидка на этаж расположения (для 2-х комнатных квартир на последнем этаже) не делается.

Таким образом, в рамках настоящего отчета поправка на этаж расположения использовалась только для 1-но комнатных квартир. Для 2-х комнатных квартир данная поправка не использовалась.

Значение поправки на физические характеристики (в части расположения этажа) определялось на основе зависимости:

$$П = \left( \frac{K_{оц}}{K_{оа}} - 1 \right) * 100\%$$

где:

$K_{оц}$  - среднее значение коэффициента изменения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от этажа расположения при продаже;

$K_{оа}$  - среднее значение коэффициента изменения удельной цены объекта-аналога в зависимости от этажа расположения при продаже.

При проведении настоящей оценки величина поправки на физические характеристики (в части расположения этажа) определена на основе данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

Значения коэффициентов изменения удельной цены объектов недвижимости в зависимости от этажа расположения при продаже представлены в табл. 54.

Таблица 54.

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

Объекты оценки	Объекты-аналоги		
	Первый	Промежуточный	Последний
Первый	1,00	0,93	0,98
Промежуточный	1,08	1,00	1,05
Последний	1,02	0,95	1,00

**Подтверждение информации**

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье.

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал**

Таблица 77

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92	0,93
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,94	0,95
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,85	0,83	0,87

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

**2. Расчеты Оценщика.**

Все объекты-аналоги для 1-но комнатных квартир расположены на промежуточных этажах, в то время как среди оцениваемых 1-но комнатных квартир есть квартиры (№№ 163, 164, 117 и 118), расположенные на последнем этаже жилого дома.

Таким образом, поправка на этаж расположения для оцениваемых 1-но комнатных квартир, расположенных на последнем этаже принята равной (минус) 5%.

Данная поправка вводилась при расчете стоимости жилых помещений (квартир) №№ 163, 164, 117 и 118.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 55.

Таблица 55.

**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 - квартиры с номером 121</b>					
Площадь, кв. м	81,40	81,30	81,70		
Цена, руб.	2 477 580	2 474 610	2 486 490		

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв.м.	30 437	30 438	30 434		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	0,0	0,0	0,0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	30 437	30 438	30 434		
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 124</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 134</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 139</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 149</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 154</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 159</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 163</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Поправка на этаж расположения, %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	27 753	27 649	27 644	27 639	27 631
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 164</b>					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Поправка на этаж расположения, %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	27 753	27 649	27 644	27 639	27 631
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 67</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 72</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 87</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 92</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 97</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 102</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 107</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 112</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 117</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Поправка на этаж расположения, %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	27 753	27 649	27 644	27 639	27 631
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 118</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Поправка на этаж расположения, %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	27 753	27 649	27 644	27 639	27 631
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 9</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 39</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 44</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 53</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 54</b>					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 77</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 82</b>					
Площадь, кв. м	50,70	56,40	56,70	57,00	57,50
Цена, руб.	1 601 280	1 774 560	1 783 680	1 792 800	1 808 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 6</b>					
Площадь, кв. м	81,40	81,30	81,70		
Цена, руб.	2 477 580	2 474 610	2 486 490		
Удельная цена, руб./кв.м.	30 437	30 438	30 434		
Поправка на условия продажи, %	-94,0	-94,0	-94,0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1 826	1 826	1 826		
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	0,0	0,0	0,0		
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1 826	1 826	1 826		

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Согласование результатов корректировки.

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

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

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

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

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

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

где:

$D$  - удельный вес объекта-аналога;

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

$q$  - отклонение по данному объекту-аналогу;

$n$  - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемых объектов недвижимости путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 56.



Таблица 56.

**Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости оцениваемых объектов недвижимости**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 121</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	30 437	30 438	30 434		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	30 437	30 438	30 434		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	0	0	0		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	0				
Веса, %	33,3333	33,3333	33,3333		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	30 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 124</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 134</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 139</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 149</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 154</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 159</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 163</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	27 753	27 649	27 644	27 639	27 631
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 830	3 815	3 814	3 814	3 812
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 085				
Веса, %	19,9830	20,0026	20,0039	20,0039	20,0065
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	27 700				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 164</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	27 753	27 649	27 644	27 639	27 631
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 830	3 815	3 814	3 814	3 812
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 085				
Веса, %	19,9830	20,0026	20,0039	20,0039	20,0065
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	27 700				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 67</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 72</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 87</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 92</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 97</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 102</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 107</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 112</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 117</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	27 753	27 649	27 644	27 639	27 631
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 830	3 815	3 814	3 814	3 812
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 085				
Веса, %	19,9830	20,0026	20,0039	20,0039	20,0065
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	27 700				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 118</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	27 753	27 649	27 644	27 639	27 631
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 830	3 815	3 814	3 814	3 812
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 085				
Веса, %	19,9830	20,0026	20,0039	20,0039	20,0065
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	27 700				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 9</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 39</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 44</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 53</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 54</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 77</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 82</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 583	31 464	31 458	31 453	31 443
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 214	29 104	29 099	29 094	29 085
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 369	2 360	2 359	2 359	2 358
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 805				
Веса, %	19,9831	20,0021	20,0042	20,0042	20,0064
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 100				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 6</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	30 437	30 438	30 434		
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	1 826	1 826	1 826		
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	28 611	28 612	28 608		
Суммарное отклонение, руб./кв. м	85 831				
Веса, %	33,3329	33,3324	33,3347		
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	1 800				

Источники: 1. Расчеты Оценщика.

**Расчет стоимости объектов оценки.**

Стоимость оцениваемых объектов недвижимости, 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), кв. м;

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

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

Таблица 57.

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

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	1	121	2	2	73,80	38,10	7,90	81,70	30 400	2 483 680
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00	29 100	1 658 700
3	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80	29 100	1 652 880
4	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20	29 100	1 664 520
5	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40	29 100	1 670 340
6	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40	29 100	1 670 340
7	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50	29 100	1 673 250
8	1	163	10	1	46,40	18,90	4,00	50,40	27 700	1 396 080
9	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10	27 700	1 581 670
10	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00	29 100	1 658 700
11	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50	29 100	1 644 150
12	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40	29 100	1 641 240
13	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80	29 100	1 652 880
14	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30	29 100	1 667 430
15	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70	29 100	1 649 970
16	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90	29 100	1 655 790
17	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00	29 100	1 658 700
18	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80	27 700	1 573 360
19	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50	27 700	1 398 850
20	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90	29 100	1 655 790
21	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60	29 100	1 647 060
22	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80	29 100	1 652 880
23	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70	29 100	1 475 370
24	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90	29 100	1 655 790
25	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90	29 100	1 655 790
26	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80	29 100	1 652 880
27	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20	1 800*	146 160*
<b>Итого</b>										<b>43 194 250</b>

\* - стоимость квартиры № 6 получена исходя из условий наложенного ареста Постановлениями Центрального районного суда г. Воронежа от 16.10.2019 г., от 16.04.2020 г. и действительна до момента снятия ареста установленным порядком в течение срока действия настоящего отчета.

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

## 6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

## 6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

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

**6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки**

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

Результаты расчета справедливой стоимости жилых помещений (квартир) в количестве 27 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 1 567,20 (Одна тысяча пятьсот шестьдесят семь целых две десятых) кв.м., расположенных в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Итоговая величина стоимости, руб.
1	1	121	2	2	73,80	38,10	7,90	81,70	2 483 680
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00	1 658 700
3	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80	1 652 880
4	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20	1 664 520
5	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40	1 670 340
6	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40	1 670 340
7	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50	1 673 250
8	1	163	10	1	46,40	18,90	4,00	50,40	1 396 080
9	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10	1 581 670
10	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00	1 658 700
11	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50	1 644 150
12	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40	1 641 240
13	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80	1 652 880
14	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30	1 667 430
15	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70	1 649 970
16	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90	1 655 790
17	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00	1 658 700
18	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80	1 573 360
19	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50	1 398 850
20	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90	1 655 790
21	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60	1 647 060
22	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80	1 652 880
23	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70	1 475 370
24	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90	1 655 790
25	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90	1 655 790
26	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80	1 652 880
27	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20	146 160*

\* - стоимость квартиры № 6 получена исходя из условий наложенного ареста Постановлениями Центрального районного суда г. Воронежа от 16.10.2019 г., от 16.04.2020 г. и действительна до момента снятия ареста установленным порядком в течение срока действия настоящего отчета.

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

Итоговая величина справедливой стоимости жилых помещений (квартир) в количестве 27 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 1 567,20 (Одна тысяча пятьсот шестьдесят семь целых две десятых) кв.м., расположенных в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:

**43 194 250**

**(Сорок три миллиона сто девяносто четыре тысячи двести пятьдесят) рублей,**

В том числе:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Итоговая величина стоимости, руб.
1	1	121	2	2	73,80	38,10	7,90	81,70	2 483 680
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00	1 658 700
3	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80	1 652 880
4	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20	1 664 520
5	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40	1 670 340
6	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40	1 670 340
7	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50	1 673 250
8	1	163	10	1	46,40	18,90	4,00	50,40	1 396 080
9	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10	1 581 670
10	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00	1 658 700
11	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50	1 644 150
12	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40	1 641 240
13	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80	1 652 880
14	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30	1 667 430
15	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70	1 649 970
16	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90	1 655 790
17	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00	1 658 700
18	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80	1 573 360
19	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50	1 398 850
20	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90	1 655 790
21	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60	1 647 060
22	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80	1 652 880
23	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70	1 475 370
24	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90	1 655 790
25	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90	1 655 790
26	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80	1 652 880
27	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20	146 160

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

**2. Справочная литература**

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
2. Справочник оценщика недвижимости-2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость. Издание четвертое», Нижний Новгород, 2016 год.
3. Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2019 год.

**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**

Информация, полученная от представителя Агентства недвижимости в Нововоронеже «Вариант» (г. Нововоронеж, ул. Победы, д.3, тел. +7 (910) 248-57-57; +7 (919) 241-19-35; +7 (953) 119-05-07) <http://variantnv.ru/tovars/pervomajskaya-d-7-b-zhk-pervomajskij/>

Первомайская д. 7-Б ЖК «Первомайский» | Вариант г.Нововоронеж

г. Нововоронеж, ул. Победы, д.3  
+7910 248 57 57  
+7919 241 19 35  
+7953 119 05 07  
Оставить заявку

НЕДВИЖИМОСТЬ | УСЛУГИ | О ФИРМЕ | СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ | КОНТАКТЫ

**Продажа**

- Городская недвижимость
- Квартиры в новостройках
- Загородная недвижимость
- Помощь в получении ипотеки
- Коммерческая недвижимость
- Недвижимость в Воронеже

**Аренда**

- Квартиры
- Комнаты
- Аренда коттеджей
- Обмен

Телефон аренды: +7 910 343 38 33

Главная → Недвижимость → Квартиры в новостройках → Первомайская д. 7-Б ЖК «Первомайский»

### Первомайская д. 7-Б ЖК «Первомайский»

Объект	Квартиры в новостройке
Адрес	Первомайская д. 7-Б ЖК «Первомайский»
Этаж	2 - 12 этаж
Материал	Монолитный железобетон
Площадь	от 56 кв.м до 104 кв.м
Район	

Цена объекта  
30 000 - 35 000 рублей за 1 кв.м

Первомайская д. 7-Б ЖК «Первомайский» | Вариант г.Нововоронеж

Продаются квартиры в ЖК «Первомайский». Дом сдан в эксплуатацию. Однокомнатные квартиры от 50 кв.м до 56 кв., двухкомнатные квартиры от 72 кв.м до 81 кв.м, трехкомнатные квартиры 104 кв.м. Квартиры в черновой отделке.

+7910 248 57 57      г. Нововоронеж,  
+7919 241 19 35      ул. Победы, д.3  
+7953 119 05 07

727  
с/д-проект  
АСПЕКТ

**квартиры Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76**

Агентство недвижимости "Вариант" Вчера, 14:49  
Кому: вам

Первомайская 76.docx

№	№	№	№	№	№
1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66
67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78
79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96
97	98	99	100	101	102
103	104	105	106	107	108
109	110	111	112	113	114
115	116	117	118	119	120
121	122	123	124	125	126
127	128	129	130	131	132
133	134	135	136	137	138
139	140	141	142	143	144
145	146	147	148	149	150
151	152	153	154	155	156
157	158	159	160	161	162
163	164	165	166	167	168
169	170	171	172	173	174
175	176	177	178	179	180
181	182	183	184	185	186
187	188	189	190	191	192
193	194	195	196	197	198
199	200	201	202	203	204
205	206	207	208	209	210
211	212	213	214	215	216
217	218	219	220	221	222
223	224	225	226	227	228
229	230	231	232	233	234
235	236	237	238	239	240
241	242	243	244	245	246
247	248	249	250	251	252
253	254	255	256	257	258
259	260	261	262	263	264
265	266	267	268	269	270
271	272	273	274	275	276
277	278	279	280	281	282
283	284	285	286	287	288
289	290	291	292	293	294
295	296	297	298	299	300

1 файл Скачать (15 КБ) Сохранить в Облако

В таком виде подойдет? Файл во вложении

Ответить Переслать Предложить звонок

Подходит Да, отлично Отправляй

**ГК «Наносфера»**  
Загородные дома европейского качества. Гарантия до 25 лет. Узнайте больше!  
karkas.nanosfera.ru

**Квартиры около Некрасовки**  
Железнодорожный, 7 км от МКАД, 10 минут до метро Некрасовка. Монолит. Ключи в 2021 году.  
\*Проектная декларация на рекламируемом объекте - novograd-pravino.su

**Ремонт ванной в Москве**  
Ремонт санузла с гарантией! Договор. Фиксированная цена. Узнайте стоимость ремонта  
remasterr.ru

**Каркасные дома**

## Объекты в продаже

Номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь (кв.м.)	Площадь квартиры с балконом (кв.м.)	Цена предложения, руб.	Примечание
9	1	52,1	56,9	1789760,0	
39	1	52,0	56,6	1780640,0	
44	1	52,1	56,8	1786720,0	
53	1	46,6	50,7	1601280,0	
54	1	52,3	56,9	1789760,0	
67	1	52,2	57,0	1792800,0	
72	1	51,7	56,5	1777600,0	
77	1	52,1	56,9	1789760,0	
82	1	52,1	56,8	1786720,0	
87	1	51,7	56,4	1774560,0	
92	1	52,1	56,8	1786720,0	
102	1	52,0	56,7	1783680,0	
107	1	52,2	56,9	1789760,0	
112	1	52,2	57,0	1792800,0	
117	1	52,0	56,8	1786720,0	2 секция последний (12 этаж)
118	1	46,5	50,5	1595200,0	2 секция последний (12 этаж)
121	2	73,8	81,7	2487030,0	
134	1	52,0	56,8	1786720,0	
139	1	52,4	57,2	1798880,0	
149	1	52,7	57,4	1804960,0	
154	1	52,7	57,4	1804960,0	
159	1	52,8	57,5	1808000,0	
163	1	46,1	50,1	1583040,0	1 секция последний (10 этаж)
164	1	52,4	57,1	1773000,0	1 секция последний (10 этаж)

## Фактическая цена продажи в период август – октябрь 2020 г.

Номер квартиры	Количество комнат	Общая площадь (кв.м.)	Площадь квартиры с балконом (кв.м.)	Цена сделки, руб.	Примечание
7	2	69,3	72,8	2222160,0	
21	2	73,5	81,4	2477580,0	
37	2	68,8	72,3	2207310,0	
69	2	69,3	73,0	2228100,0	
70	2	73,4	81,3	2474610,0	
119	2	69,1	72,9	2225130,0	2 секция последний (12 этаж)
161	2	73,8	81,7	2486490,0	1 секция последний (10 этаж)
162	2	69,4	73,2	2234040,0	1 секция последний (10 этаж)

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

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью  
(наименование застройщика)

"КУДЕЯР"  
(фамилия, имя, отчество - для граждан,  
394061, г. Воронеж, ул. Урицкого, д. 75  
полное наименование организации - для юридических лиц),  
тел. +7 (473) 233-31-46  
его почтовый индекс и адрес, адрес электронной почты)

**РАЗРЕШЕНИЕ  
на ввод объекта в эксплуатацию**

Дата 26.12.2017

N RU 36-303000-422-2017

I. Администрация городского округа город Нововоронеж  
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")  
в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства, линейного-объекта; объекта-капитального-строительства-наземного-в-совете-линейного-объекта-завершенного-работами-по-эксплуатации-объекта-культурного-назначения-при-которых-заграждаются-конструктивные-и-другие-характеристики-надежности-и-безопасности-объекта,

Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями,  
(наименование объекта (этажа)  
строительная позиция №18 (I-я очередь)  
капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу:  
Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.7 б  
(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)  
на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером:  
36:33:0002202:72

строительная позиция: № 18  
В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство, N RU363030002005001-449-A, дата выдачи 22.03.2013, орган, выдавший разрешение на строительство администрация городского округа город Нововоронеж.

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м	67936	67936
в том числе наземной части	куб. м	63738	63738
Общая площадь	кв. м	17198,5	17198,5
Площадь жилых помещений	кв. м	11062,2	11062,2
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	3507,3	3507,3
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
2. Объекты непровозводимого назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест		-	-
Количество помещений		-	-
Вместимость		-	-
Количество этажей		-	-

N RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017

в том числе подземных					
Сети и системы инженерно-технического обеспечения					
Лифты	шт.	-	-	-	-
Эскапаторы	шт.	-	-	-	-
Инвалидные пандусы	шт.	-	-	-	-
Инвалидные пандусы	шт.	-	-	-	-
Материалы фундаментов					
Материалы стен					
Материалы перекрытий					
Материалы кровли					
Иные показатели					
<b>2.2. Объекты жилищного фонда</b>					
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	11062,2		11062,2	
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв. м	5348,4		5348,4	
Площадь встроенно-пристроенных и пристроенных помещений	шт.	3507,3		3507,3	
Количество этажей	шт.	16		16	
в том числе подземных		1		1	
в том числе технический этаж		1		1	
Количество секций	секций	3		3	
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв. м	165/11062,2		165/11062,2	
в том числе:					
1-комнатные	шт./кв. м	66/3231,4		66/3231,4	
2-комнатные	шт./кв. м	66/4678,9		66/4678,9	
3-комнатные	шт./кв. м	33/3151,9		33/3151,9	
4-комнатные	шт./кв. м	-		-	
более чем 4-комнатные	шт./кв. м	-		-	
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	12013,6		12013,6	
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	п.м.	-		-	
Лифты	шт.	6		6	
Эскапаторы	шт.	-		-	
Инвалидные пандусы	шт.	-		-	
Материалы фундаментов					
Материалы стен					
Материалы перекрытий					
Материалы кровли					
Иные показатели					

N RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017

3. Объекты производственного назначения	
Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:	-
Тип объекта	-
Мощность	-
Проемолительность	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-
Лифты	шт.
Эскалаторы	шт.
Инвалидные подъемники	шт.
Материалы фундаментов	-
Материалы стен	-
Материалы перекрытий	-
Материалы кровли	-
Иные показатели	-
4. Линейные объекты	
Категория (класс)	-
Протяженность	м
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)	МПа
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения	кВ
Типы электропередачи	-
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность	-
Иные показатели	-
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов	
Класс энергоэффективности здания	высокий В
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт * ч/м2
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций	-
Заполнение световых проемов	-

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана здания от 01.12.2017г., подготовленного кадастровым инженером Маньковой Светланой Александровной, номер квалификационного аттестата кадастрового инженера 36-15-659.

Глава администрации  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
Нововоронеж  
(должность, наименование  
сотрудника органа, осуществляющего  
выдачу разрешения на ввод  
объекта в эксплуатацию)

Нововоронеж

26 декабря 2017  
М.П.

С.А. Честякин  
(расшифровка подписи)

(подпись)

N RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017

## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>	
<small>(имеет объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
20.07.2018	
Кадастровый номер:	<b>36:33:0002202:2094</b>
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 121
Площадь, м <sup>2</sup> :	73.8
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	3193193.16
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статусе записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
	Фомина Л. С.
	<small>(инициалы, фамилия)</small>





Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение (или объект недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.07.2018				
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2094		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2094-36/034/2018-1 от 20.07.2018
3. Документы-основания:	3.1.	Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692; Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11; Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №RU 36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Нововоронеж; Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9
4.	4.1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
		Именения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Именения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Именения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013;
		Доверительное управление
		дата государственной регистрации: 20.07.2018
		номер государственной регистрации: 36:33:0002202:2094-36/034/2018-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 17.01.2012 по 30.01.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
		основание государственной регистрации:

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированы 17.01.2012 №2299; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	 <small>(подпись)</small>	Фомина Л. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>
	М.П.	



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____
20.07.2018		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2094	
Номер этажа (этажей): Этаж № 2			
Масштаб 1:	200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	 <small>(подпись)</small>	Фомина Л. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>	
	М.П.		



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
19.07.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2097
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 124
Площадь, м²:	52.2
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2258600.04
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Фомина Л. С. (инициалы, фамилия)

М.П.



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(или объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
19.07.2018	
Кадастровый номер: <u>36:33:0002202:2097</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2097-36/034/2018-1 от 19.07.2018
3. Документы-основания:	3.1. Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		<p>долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692; Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11; Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №РУ 36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Нововоронеж; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9</p>
4.1.1.1.	вид:	Доверительное управление, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б, кв. 124, кад.№ 36:33:0002202:2097, квартира, назначение: жилое, площадь 52, 2 кв.м., этаж: 2
	дата государственной регистрации:	19.07.2018
	номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2097-36/034/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным

	<p>фондом "Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017;          Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012;          Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированот 17.01.2012 №2299;          Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016;          Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016;          Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013</p>	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	 <small>(подпись)</small>	Фомина Л. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>
	М.П. 	

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____
19.07.2018		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2097	
Номер этажа (этажей): Этаж № 2			
Масштаб 1:	200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	 <small>(подпись)</small>	Фомина Л. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>	
	М.П. 		

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
19.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2107	
Номер кадастрового квартала:		36:33:0002202	
Дата присвоения кадастрового номера:		23.01.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 134	
Площадь, м <sup>2</sup> :		52,0	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 4	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		2249946,40	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		36:33:0002202:2075	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	

Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Фомина Л. С.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
19.07.2018		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2107	

1. Владелец (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2107-36/034/2018-3 от 19.07.2018
3. Документы-основания:	3.1.	Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018;

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692; Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11; Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №RU 36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Нововоронеж; Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9
вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	19.07.2018	
номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2107-36/034/2018-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080	
4.1.1. основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017;	

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированы 17.01.2012 №2299; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013	ТИ п 1
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	 М.П.	Фомина Л. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение <small>(вещ объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего листов выписки:
	<u>19.07.2018</u>		
Кадастровый номер:		<u>36:33:0002202:2107</u>	
Номер этажа (этажей): <u>Этаж № 4</u>			
Масштаб 1:	<u>200</u>		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	 М.П.	Фомина Л. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>	



ПОЛУЧЕНО

19.06.2018

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела I
15.06.2018	
Кадастровый номер:	36:33:002202:2112
Номер кадастрового квартала:	36:33:002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 139
Площадь, м²:	52,4
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2267253,68
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Фомина Л. С. <small>(подпись, фамилия)</small>




Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
15.06.2018			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2112	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2112-36/034/2018-1 от 15.06.2018
3. Документы-основания:	3.1. Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.05.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		<p>долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013; Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11; Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №РУ 36-303000-422-2017; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040</p>
4. 4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Воронежская область, г. Новооронж, ул. Первомайская, д. 7Б, кв. 139, кал. № 36:33:0002202:2112, квартира, назначение: жилое, площадь 52,4 кв.м., этаж: 5
	дата государственной регистрации:	15.06.2018
	номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2112-36/034/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированы 17.01.2012 №2299; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016;	

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и личная печать специалиста)</small>  Фомина Л. С. <small>(подпись, Фамилия)</small>	

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение				
<small>(наименование помещения)</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.06.2018				
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2112		
Номер этажа (этажей): Этаж № 5				
Масштаб 1:		200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и личная печать специалиста)</small>				Фомина Л. С. <small>(подпись, Фамилия)</small>

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
<b>23.07.2018</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>36:33:0002202:2122</b>
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 149
Площадь, м <sup>2</sup> :	52.7
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 7
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2280234.14
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

Получатель выписки:	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Фомина Л. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>
	М.П.



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 23.07.2018	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2122	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2122-36/034/2018-1 от 23.07.2018
3. Документы-основания:	3.1	Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013; Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12; Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692; Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883; Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №RU 36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Нововоронеж
4.	4.1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
вид:		Доверительное управление
дата государственной регистрации:		23.07.2018
номер государственной регистрации:		36:33:0002202:2122-36/034/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 17.01.2012 по 30.01.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированот 17.01.2012 №2299; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным

	фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	 <small>(подпись)</small>	Фомина Л. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>
	М.П.	

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2122	
Номер этажа (этажей): Этаж № 7			
Масштаб 1:	200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	 <small>(подпись)</small>	Фомина Л. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>	
	М.П.		

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.07.2018				
Кадастровый номер:		36.33.0002202.2183		
Номер кадастрового квартала:		36.33.0002202		
Дата присвоения кадастрового номера:		23.01.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, кв. 154		
Площадь, м²:		52.7		
Наименование:		Жилое помещение		
Назначение:		Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 8		
Вид жилого помещения:		Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):		2280234.14		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		36.33.0002202.2075		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Закрывать паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Чернец Е. С.		
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:  
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение	
(инд. объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2
27.07.2018	
Кадастровый номер:	
36.33.0002202.2183	
1. Владелец (владельцы):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрывать паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 36:33-0002202:2183-36/034/2018-1 от 25.07.2018
3. Документы-основания:	3.1. <ul style="list-style-type: none"> <li>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690;</li> <li>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460;</li> <li>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262;</li> <li>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10;</li> <li>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238;</li> <li>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786;</li> <li>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883;</li> <li>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13;</li> <li>Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018;</li> <li>Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018;</li> <li>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846;</li> <li>Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013;</li> </ul>

		<p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692;</p> <p>Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11;</p> <p>Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12;</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №RU 36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Нововоронеж;</p> <p>Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018;</p> <p>Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9</p>
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	25.07.2018
	номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2183-36/034/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
4.4.1.1.	основание государственной регистрации:	<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированы 17.01.2012 №2299;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016;</p>

		Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Чернец Е. С. <small>(инициал, фамилия)</small>





## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>24.07.2018</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	<b>36:33:0002202:2188</b>
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г Новороронеж, ул Первомайская, д 76, кв 159
Площадь, м <sup>2</sup> :	52.8
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2284560.96
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Кашкина Ю. Н. <small>(подпись)</small>
	М.П. <small>(подпись)</small>
	<small>(подпись)</small>

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>24.07.2018</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	<b>36:33:0002202:2188</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2188-36/034/2018-1 от 24.07.2018 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013; Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12; Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692; Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883;
3. Документы-основания:	3.1.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №RU 36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Нововоронеж
вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	24.07.2018	
номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2188-36/034/2018-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080	
4.1.1. основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированот 17.01.2012 №2299; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016	

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Кашкина Ю. Н. <small>(инициалы, фамилия)</small>
М.П.	



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____
24.07.2018		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2188	
Номер этажа (этажей): Этаж № 9			
Масштаб 1:		200	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			
(полное наименование должности)		(подпись)	
		Кашкина Ю. Н.	
		(инициалы, фамилия)	
М.П.			

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
25.07.2018		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2192	
Номер кадастрового квартала:		36:33:0002202	
Дата присвоения кадастрового номера:		23.01.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 163	
Площадь, м <sup>2</sup> :		46.4	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 10	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		2007644.48	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		36:33:0002202:2075	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			
(полное наименование должности)		(подпись)	
		Кашкина Ю. Н.	
		(инициалы, фамилия)	
М.П.			

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
25.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2192	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2192-36/034/2018-1 от 24.07.2018	
3. Документы-основания:	3.1.	<p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460;</p> <p>Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013;</p> <p>Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12;</p> <p>Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692;</p> <p>Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.05.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883;</p>	

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018;
вид:		Доверительное управление
дата государственной регистрации:		24.07.2018
номер государственной регистрации:		36:33:0002202:2192-36/034/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 17.01.2012 по 30.01.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
4.1.1.	основание государственной регистрации:	<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированы 17.01.2012 №2299;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016</p>

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Кашкина Ю. Н. <small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____
25.07.2018		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2192	
Номер этажа (этажей): Этаж № 10			
Масштаб 1:	200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Кашкина Ю. Н. <small>(инициалы, фамилия)</small>		

М.П.



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
25.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2193	
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 164		
Площадь, м <sup>2</sup> :	52,4		
Наименование:	Жилое помещение		
Назначение:	Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 10		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):	2267253,68		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Кашкина Ю. Н.	
(подпись)	М.П.	(подпись)	(подпись)

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
25.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2193	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2193-36/034/2018-1 от 24.07.2018	
3. Документы-основания:	3.1.	<p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460;</p> <p>Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013;</p> <p>Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12;</p> <p>Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692;</p> <p>Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883;</p>	

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №RU 36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Нововоронеж
вид:		Доверительное управление
дата государственной регистрации:		24.07.2018
номер государственной регистрации:		36:33:0002202:2193-36/034/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 17.01.2012 по 30.01.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
4.1.1.	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированот 17.01.2012 №2299; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016

5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Кашкина Ю. Н. <small>(подпись, фамилия)</small>
		М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
25.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2193	
Номер этажа (этажей): Этаж № 10			
Масштаб 1:	200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Кашкина Ю. Н.	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(инициалы, фамилия)</small>	

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
27.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2271	
Номер кадастрового квартала:		36:33:0002202	
Дата присвоения кадастрового номера:		23.01.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 67	
Площадь, м²:		52,2	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 2	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		2258600,04	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		36:33:0002202:2075	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		данные об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Актерный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Чернец Е. С.	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(инициалы, фамилия)</small>	

М.П.



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах


Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № 27.07.2018	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2271	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2271-36/034/2018-1 от 27.07.2018
3. Документы-основания:	3.1.	Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013;

		Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692; Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11; Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №RU 36-303000-422-2017, выданный орган: администрация городского округа город Нововоронеж; Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	27.07.2018	
номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2271-36/034/2018-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080	
4.1.1.1.	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированы 17.01.2012 №2299; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016;

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Чернец Е. С. <small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>
26.07.2018	Всего разделов: <u>    </u>
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2278
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 72
Площадь, м <sup>2</sup> :	51.7
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2236965.94
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>	Болдырев С. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(над объектом недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
26.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2278	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2278-36/034/2018-1 от 26.07.2018
3. Документы-основания:	3.1.	Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013;

		Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692; Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11; Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №RU 36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Нововоронеж; Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	26.07.2018
	номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2278-36/034/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
4. 4.1.1.	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированы 17.01.2012 №2299; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016;

	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	
(полное наименование должности)	Болдырев С. Б.
	(подпись)



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
26.07.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2293
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 87
Площадь, м <sup>2</sup> :	51.7
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2236965.94
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Фомина Л. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
<small>(или объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>26.07.2018</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<u>36:33:0002202:2293</u>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2293-36/034/2018-1 от 26.07.2018
3. Документы-основания:	3.1. <ul style="list-style-type: none"> <li>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690;</li> <li>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460;</li> <li>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262;</li> <li>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10;</li> <li>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238;</li> <li>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786;</li> <li>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883;</li> <li>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13;</li> <li>Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018;</li> <li>Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018;</li> </ul>

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692; Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11; Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №RU 36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Нововоронеж; Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9
вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	26.07.2018	
номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2293-36/034/2018-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080	
4.1.1. основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017;	

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированы 17.01.2012 №2299; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Фомина Л. С.
(полное наименование должности)		(подпись)
М.П.		(инициалы, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>26.07.2018</u>	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2293	
Номер этажа (этажей): <u>Этаж № 6</u>			
Масштаб 1:	200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Фомина Л. С.	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>	
М.П.		<small>(инициалы, фамилия)</small>	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>26.07.2018</u>	Раздела <u>1</u>
Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: <u>36:33:0002202:2298</u>	
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 92
Площадь, м²:	52.1
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 7
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2254273.22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Болдырев С. Б.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	<small>(инициалы, фамилия)</small>

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Раздел 2	
Сведения о зарегистрированных правах			
Помещение			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
26.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2298	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2298-36/034/2018-1 от 26.07.2018	
3. Документы-основания:	3.1.	<p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13;</p> <p>Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018;</p> <p>Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846;</p> <p>Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013;</p>	
		<p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692;</p> <p>Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11;</p> <p>Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12;</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №RU 36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Нововоронеж;</p> <p>Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018;</p> <p>Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9</p>	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б, кв. 92, кад.№ 36:33:0002202:2298, Квартира, назначение: жилое, площадь 52, 1 кв.м., этаж: 7	
дата государственной регистрации:		26.07.2018	
номер государственной регистрации:		36:33:0002202:2298-36/034/2018-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 17.01.2012 по 30.01.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080	
4.1.1.		<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированот 17.01.2012 №2299;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением</p>	
основание государственной регистрации:			



	ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления пасвым инвестиционным фондом "Закрытый пассивный инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА (полное наименование должности)	Болдырев С. Б. (инициалы, фамилия)

М.П.



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b> (на объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____
27.07.2018	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2303
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 97
Площадь, м²:	52.6
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2275907.32
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый пассивный инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Кашкина Ю. Н. (инициалы, фамилия)

М.П.



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Помещение</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.07.2018				
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2303		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2303-36/034/2018-1 от 27.07.2018
3. Документы-основания:	3.1. Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Дополнительное соглашение №14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	-36-34/005/2014-692; Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11; Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №RU 36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Нововоронеж; Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	27.07.2018
номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2303-36/034/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
4.1.1.1. основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрировано 17.01.2012 №2299; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013

5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Кашкина Ю. Н. <small>(инициалы, фамилия)</small>
М.П. <small>(подпись)</small>		



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

Помещение <small>(наименование)</small>			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего листов выписки:
27.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2303	
Номер этажа (этажей): Этаж № 8			
Масштаб 1:	200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Кашкина Ю. Н. <small>(инициалы, фамилия)</small>	
М.П. <small>(подпись)</small>			



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	<b>36:33:0002202:2308</b>
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 102
Площадь, м <sup>2</sup> :	52.0
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2249946.40
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрýтый пасовой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Фомина Л. С.
(полное наименование должности)	(инициал, фамилия)

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Помещение</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	<b>36:33:0002202:2308</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2308-36/034/2018-1 от 27.07.2018
3. Документы-основания:	3.1. Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №RU 36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Нововоронеж; Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018; Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460;

		Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36 -36-34/005/2014-692; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36 -36-34/005/2014-786; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36 -36-34/022/2014-262; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	27.07.2018	
номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2308-36/034/2018-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080	
4.1.1. основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированы 17.01.2012 №2299; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016;	

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013 данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		М.П. <small>(подпись)</small>
		Фомина Л. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____
27.07.2018		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2308	
Номер этажа (этажей): Этаж № 9			
Масштаб 1:	200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Фомина Л. С.	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
28.07.2018		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2080	
Номер кадастрового квартала:		36:33:0002202	
Дата присвоения кадастрового номера:		23.01.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 107	
Площадь, м <sup>2</sup> :		52,2	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 10	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		2258600.04	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		36:33:0002202:2075	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений: специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Закрепленный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Чернец Е. С.	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
28.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2080	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2080-36/034/2018-1 от 28.07.2018	
3. Документы-основания:	3.1.	<p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13;</p> <p>Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018;</p> <p>Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846;</p> <p>Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013;</p>	

		Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692;
		Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11;
		Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12;
		Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №RU 36-303000-422-2017, выданный орган: администрация городского округа город Нововоронеж;
		Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018;
		Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040;
		Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:		Доверительное управление, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б, кв. 107, кал.№ 36:33:0002202:2080. Квартира, назначение: жилое, площадь 52, 2 кв.м., этаж: 10
дата государственной регистрации:		28.07.2018
номер государственной регистрации:		36:33:0002202:2080-36/034/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 17.01.2012 по 30.01.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
4.1.1.	основание государственной регистрации:	<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированы 17.01.2012 №2299;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением</p>

	ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016; Изменение и дополнение в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закртыый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Чернец Е. С. <small>(подпись, фамилия)</small>



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b> <small>(ид объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>I</b>	Всего листов раздела <b>I</b> : _____
<b>28.07.2018</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>36:33:0002202:2085</b>
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 112
Площадь, м²:	52.2
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 11
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2258600.04
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закртыый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Фомина Л. С. <small>(подпись, фамилия)</small>





Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <u>2</u>
Всего листов раздела <u>2</u> ;	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	<u>36:33:0002202:2085</u>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2085-36/034/2018-1 от 28.07.2018
3. Документы-основания:	3.1. Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013;

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692; Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11; Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №RU 36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Новоросси́йск; Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.07.2018
номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2085-36/034/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
4.1.1. основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированы 17.01.2012 №2299; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016;

		Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			
<small>(полное наименование должности)</small>			Фомина Л. С.
		М.П.	<small>(инициалы, фамилия)</small>



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

Помещение			
<small>(наименование)</small>			
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
28.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2085	
Номер этажа (этажей): Этаж № 11			
Масштаб 1:	200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			
<small>(полное наименование должности)</small>			Фомина Л. С.
		М.П.	<small>(инициалы, фамилия)</small>



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
<small>(инв. объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
<b>28.07.2018</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>36:33:0002202:2090</b>
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 117
Площадь, м²:	52.0
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 12
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2249946.40
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

Получатель выписки:

Заккрытый паввой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(полное наименование должности)

Фомина Л. С.


(инициалы, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 2  
 Сведения о зарегистрированных правах

Помещение				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.07.2018				
Кадастровый номер:			36:33:0002202:2090	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2090-36/034/2018-1 от 28.07.2018
3. Документы-основания:	3.4.	Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692; Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11; Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №RU 36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Нововоронеж; Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9
вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	28.07.2018	
номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2090-36/034/2018-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080	
4.1.1. основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017;	

	<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрывать паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированот 17.01.2012 №2299;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрывать паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрывать паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрывать паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013</p>
5	<p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p> <p>данные отсутствуют</p>
6	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>данные отсутствуют</p>
<p>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p> <p>(подпись наименования должности)</p>	
<p>М.П.</p> 	
<p>Фомина Л. С.</p> <p>(инициалы, фамилия)</p>	

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:
28.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2090	
Номер этажа (этажей): Этаж № 12			
Масштаб 1:	200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			
(подпись наименования должности)			
<p>М.П.</p> 		<p>Фомина Л. С.</p> <p>(инициалы, фамилия)</p>	

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
28.07.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2091
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 118
Площадь, м²:	46.5
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 12
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2011971.30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>	Болдырев С. Б. <small>(инициалы, фамилия)</small>
М.П.	

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Помещение</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
28.07.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2091
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2091-36/034/2018-1 от 28.07.2018 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013;
3. Документы-основания:	3.1. №36-36-34/005/2014-786; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013;

		Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692; Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11; Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №RU 36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Нововоронеж; Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	28.07.2018
	номер государственной регистрации:	36/33:0002202:2091-36/034/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
4.1.1.	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированы 17.01.2012 №2299; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016;

		Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>		Болдырев С. Б. <small>(инициалы, фамилия)</small>
	М.П.	



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
<b>28.07.2018</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>36:33:0002202:2134</b>
Номер кадастрового квартала:	<b>36:33:0002202</b>
Дата присвоения кадастрового номера:	<b>23.01.2018</b>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 9
Площадь, м²:	52.1
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2254273.22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Кашкина Ю. Н.
(полное наименование должности)	(подпись)
	М.П. (подпись, фамилия)

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
<b>28.07.2018</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>36:33:0002202:2134</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2134-36/034/2018-1 от 28.07.2018 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786;
3. Документы-основания:	3.1. Допoлнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-



Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		-36-34/005/2014-692; Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11; Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №РУ 36-303000-422-2017, выданный орган: администрация городского округа город Нововоронеж; Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9
вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	28.07.2018	
номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2134-36/034/2018-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080	
4.1.1. основание государственной регистрации:	<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированы 17.01.2012 №2299;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013</p>	

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	 <small>(подпись)</small>
	Кашкина Ю. Н. <small>(инициалы, фамилия)</small>
	М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u>	Всего разделов: _____
28.07.2018		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2134	
Номер этажа (этажей): Этаж № 3			
Масштаб 1:		200	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Кашкина Ю. Н.	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>	
М.П.		<small>(инициал, фамилия)</small>	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела <u>1</u>
28.07.2018	Всего листов раздела <u>1</u>
Кадастровый номер:	
36:33:0002202:2164	
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 39
Площадь, м <sup>2</sup> :	52.0
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2249946.40
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Болдырев С. Б.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	<small>(инициал, фамилия)</small>

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Раздел 2	
Сведения о зарегистрированных правах			
Помещение			
(Един. объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: _____
28.07.2018		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		36.33.0002202.2164	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 36.33.0002202.2164-36/034/2018-1 от 28.07.2018	
3. Документы-основания:	3.1.	<p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13;</p> <p>Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018;</p> <p>Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846;</p> <p>Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013;</p>	

		<p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692;</p> <p>Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11;</p> <p>Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12;</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №РУ 36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Нововоронеж;</p> <p>Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018;</p> <p>Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9</p>	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Доверительное управление, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б, кв. 39, кад.№ 36.33.0002202.2164, , общая площадь 52 кв. м	
	дата государственной регистрации:	28.07.2018	
	номер государственной регистрации:	36.33.0002202.2164-36/034/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080	
4. 4.1.1.	основание государственной регистрации:	<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированы 17.01.2012 №2299;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением</p>	

	ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>	Болдырев С. Б. <small>(инициалы, фамилия)</small>



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
28.07.2018			
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2169		
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 7б, кв 44		
Площадь, м²:	52.1		
Наименование:	Жилое помещение		
Назначение:	Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 10		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):	2254273.22		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"		

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  
(полное наименование должности)

М.П.

Берен Е. С.

(инициалы, фамилия)

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
28.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2169	

1. Владелец (владельцы):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2169-36/034/2018-1 от 28.07.2018
3. Документы-основания:	3.1.	Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013г.

		Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692; Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11; Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №RU 36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Нововоронеж; Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Доверительное управление, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б, кв. 44, кад.№ 36:33:0002202:2169, Квартира, назначение: жилое, площадь 52,1 кв.м., этаж: 10	
дата государственной регистрации:	28.07.2018	
номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2169-36/034/2018-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080	
4.1.1. основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрировано 17.01.2012 №2299; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением	

	ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016; Изменения и дополнения к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование организации)</small>	Чернец Е. С. <small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	<small>(вид объекта недвижимости)</small>
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
28.07.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2178
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76, кв. 53
Площадь, м²:	46.6
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 12
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2016298.12
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Чернец Е. С.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Листов 2

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
28.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2178	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2178-36/034/2018-1 от 28.07.2018
3. Документы-основания:	3.1. Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013;

	Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692; Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11; Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №РУ 36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Нововоронеж; Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б, кв. 53, кад. № 36:33:0002202:2178, Квартира, назначение: жилое, площадь 46, 6 кв.м., этаж: 12
дата государственной регистрации:	28.07.2018
номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2178-36/034/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
4.1.1. основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрировано 17.01.2012 №2299; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением

	ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Чернец Е. С. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	--	--

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел I  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>			
<small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:
27.07.2018			
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2179		
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 54		
Площадь, м²:	52.3		
Наименование:	Жилое помещение		
Назначение:	Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 12		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):	2262926.86		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Кашкина Ю. Н. <small>(инициалы, фамилия)</small>	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 2
Всего листов раздела 2: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
27.07.2018	
Кадастровый номер: 36:33:0002202:2179	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2179-36/034/2018-1 от 27.07.2018
3. Документы-основания:	3.1. Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №3, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-690; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-460; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-262; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34/015/2013-238; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-883; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Дополнительное соглашение №14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2018; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34/015/2013-846; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34/005/2014-692; Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11; Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №РУ 36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Новороненж; Договор уступки права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	27.07.2018
номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2179-36/034/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
4.1.1.1. основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированот 17.01.2012 №2299; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Кашкина Ю. Н. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	--	---

М.П.



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

Помещение <small>(или объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.07.2018		Кадастровый номер: <u>36:33:0002202:2179</u>	

Номер этажа (этажей): Этаж № 12

Масштаб 1:	<u>200</u>
------------	------------

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Кашкина Ю. Н. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	--	---

М.П.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области (Воронежский сектор)  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

## Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
17 июля 2019г.	
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2283
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 77
Площадь, м2:	52.1
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №4
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	2254273.22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Саратова Галина Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Главный специалист-эксперт

Е.С. Чернец

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3		
Всего разделов: 3			
Всего листов выписки: 5			
17 июля 2019г.			
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2283		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 36:33:0002202:2283-36:082/2019-1 12.07.2019 15:34:07
3	Документы-основания	3.1	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, № 250113-П, Выдан 25.01.2013 Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г., Выдан 24.06.2019 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 36-303000-422-2017, Выдан 26.12.2017 администрацией городского округа города Нововоронеж Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года, Выдан 20.03.2018 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 9, Выдан 20.01.2015 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г., № 1, Выдан 26.03.2013 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 6, Выдан 03.07.2014 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 3, Выдан 08.11.2013 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 12, Выдан 20.02.2016 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г., № 2, Выдан 01.07.2013 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 5, Выдан 28.04.2014 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 8, Выдан 19.11.2014 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 4, Выдан 25.12.2013 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 13, Выдан 01.06.2016 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г., № 10, Выдан 24.02.2015 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 11, Выдан 17.08.2015 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 7, Выдан 06.08.2014

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Главный специалист-эксперт

Е.С. Чернец

Лист 3

Помещение		Лист 3	
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Лист №2		Всего листов выписки: 5	
17 июля 2019г.		Кадастровый номер: 36:33:0002202:2283	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	17.07.2019 08:28:07	
	номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2283-36/082/2019-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон", № 2299, Выдан 17.01.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 19.04.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 26.10.2017 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 25.08.2016 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 19.04.2016 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 11.02.2016 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 14.05.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 14.02.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 11.12.2012	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

Главный специалист-эксперт

Е.С. Чернец

Лист 4

Помещение		Лист 4	
вид объекта недвижимости			
Лист №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Лист №3		Всего листов выписки: 5	
17 июля 2019г.		Кадастровый номер: 36:33:0002202:2283	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

Главный специалист-эксперт

Е.С. Чернец

Раздел 5 Лист 5

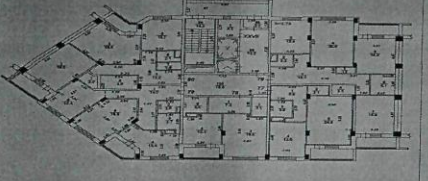
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
17 июля 2019г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2283	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
36:33:0002202:2283		4	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

4 этаж



Условные обозначения:

- номер квартиры
- размер (м)
- стены, перегородки
- границы владения/содержания помещения
- стены с окнами и дверями
- номер на поэтажном плане

Масштаб 1:200

Масштаб 1:	Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Главный специалист-эксперт



Е.С. Чернец

ПРОШНУРОВАНО, ПРОНУМЕРОВАНО И  
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ НА 3 ЛИСТАХ



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области (Воронежский сектор)  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 1	
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
15 июля 2019г.	
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2288
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 82
Площадь, м2:	52.1
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	2254273.22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Саратова Галина Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"

<i>Воронцов Александр Александрович</i>	<i>А.К. Саратова</i>	<i>Н.К. Кошкин</i>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости


Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2
Всего листов раздела 2: 3	
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
15 июля 2019г.	
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2288
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:
3	Документы-основания
1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
2.1	Общая долевая собственность 36:33:0002202:2288-36/082/2019-1 12.07.2019 16:23:32
3.1	Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г., Выдан 24.06.2019 Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, № 250113-П, Выдан 25.01.2013 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 36-303000-422-2017, Выдан 26.12.2017 администрацией городского округа города Нововоронеж Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года, Выдан 20.03.2018 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 9, Выдан 20.01.2015 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г., № 1, Выдан 26.03.2013 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 6, Выдан 03.07.2014 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 3, Выдан 08.11.2013 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 12, Выдан 20.02.2016 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г., № 2, Выдан 01.07.2013 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 5, Выдан 28.04.2014 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 8, Выдан 19.11.2014 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 4, Выдан 25.12.2013 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 13, Выдан 01.06.2016 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г., № 10, Выдан 24.02.2015 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 11, Выдан 17.08.2015 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 7, Выдан 06.08.2014


<i>Воронцов Александр Александрович</i>	<i>А.К. Саратова</i>	<i>Н.К. Кошкин</i>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

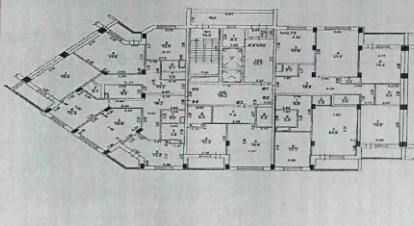
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
15 июля 2019г.	
Кадастровый номер: 36:33:0002202:2288	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 15.07.2019 11:53:21
	номер государственной регистрации: 36:33:0002202:2288-36/082/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 17.01.2012 по 30.01.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон", № 2299, Выдан 17.01.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 19.04.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 26.10.2017 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 25.08.2016 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 19.04.2016 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 11.02.2016 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 14.05.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 14.02.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 11.12.2012
<p><i>Ведущий специалист - эксперт</i>  <i>Н.Н. Кошманов</i></p> <p>полное наименование должности подпись инициалы, фамилия</p> <p style="text-align: center;">М.П.</p>	

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
15 июля 2019г.	
Кадастровый номер: 36:33:0002202:2288	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
<p><i>Ведущий специалист - эксперт</i>  <i>Н.Н. Кошманов</i></p> <p>полное наименование должности подпись инициалы, фамилия</p> <p style="text-align: center;">М.П.</p>	

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15 июля 2019г.			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2288	
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2288	
		Номер этажа (этажей):	
		5	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ			
План этажа			
5 этаж			
			
<p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— стена перегородки</li> <li>— стена</li> <li>— граница ячеек кадастрового помещения</li> <li>— стена с окном и дверью</li> <li>1 — номер на поэтажном плане</li> </ul> <p style="text-align: right;">Масштаб 1:200</p>			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
<p><i>Верушин</i></p> <p>полное наименование должности</p>		<p><i>Верушин</i></p> <p>подпись</p>	
		<p><i>А.Н. Каминин</i></p> <p>инициалы, фамилия</p>	



ПРОШНУРОВАНО, ПРОНУМЕРОВАНО И  
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТНО И ЭЛЕКТРОННЫМИ СРЕДСТВАМИ  
*Верушин*





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области (Воронежский сектор)  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
17 июля 2019г.	
Кадастровый номер:	36:33-0002202:2131
Номер кадастрового квартала:	36:33-0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 6
Площадь, м2:	73.3
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	3171559.06
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33-0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Саратова Галина Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Главный специалист-эксперт

Е.С. Чернец

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
17 июля 2019г.	
Кадастровый номер:	36:33-0002202:2131

№	Правообладатель (правообладатели):	№	Сведения о зарегистрированных правах
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 36:33-0002202:2131-36/082/2019-1 12.07.2019 15:20:11
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 г., Выдан 24.06.2019 Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года, Выдан 20.03.2018 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 9, Выдан 20.01.2015 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г., № 1, Выдан 26.03.2013 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 6, Выдан 03.07.2014 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 3, Выдан 08.11.2013 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 12, Выдан 20.02.2016 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г., № 2, Выдан 01.07.2013 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 5, Выдан 28.04.2014 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 8, Выдан 19.11.2014 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 4, Выдан 25.12.2013 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 13, Выдан 01.06.2016 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г., № 10, Выдан 24.02.2015 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 11, Выдан 17.08.2015 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 7, Выдан 06.08.2014 Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040, № 250113-П, Выдан 25.01.2013 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 36-303000-422-2017, Выдан 26.12.2017

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Главный специалист-эксперт

Е.С. Чернец

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
17 июля 2019г:	
Кадастровый номер: 36:33:0002202:2131	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 17.07.2019 08:28:07
	номер государственной регистрации: 36:33:0002202:2131-36/082/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 17.01.2012 по 30.01.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон", № 2299, Выдан 17.01.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 19.04.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 26.10.2017 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 25.08.2016 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 19.04.2016 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 11.02.2016 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 14.05.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 14.02.2013 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 11.12.2012

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Главный специалист-эксперт



Е.С. Чернец

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
17 июля 2019г:	
Кадастровый номер: 36:33:0002202:2131	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Главный специалист-эксперт



Е.С. Чернец



Материал № 3/3-391/2019  
УИД: 0

ПОЛУЧЕНО 06 НОЯ 2019

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

г. Воронеж

16.10.2019

Центральный районный суд г. Воронежа в составе:  
председательствующего судьи Александровой С.А.,  
при секретаре Селивановой А.В.,  
руководителя следственной группы - следователя следственной части по  
расследованию организованной преступной деятельности ГСУ ГУ МВД России  
по Воронежской области капитан юстиции Кузнецовой Е.А.,  
рассмотрев ходатайство руководителя следственной группы - следователя  
следственной части по расследованию организованной преступной деятельности  
ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области капитан юстиции Кузнецовой  
Е.А. о наложении ареста на имущество по уголовному делу №1190120006764276,

**УСТАНОВИЛ:**

Настоящее уголовное дело возбуждено 18.09.2019 СЧ по РОПД ГСУ ГУ  
МВД России по Воронежской области по признакам преступлений,  
предусмотренных ст. 159 ч. 4 УК РФ, ст. 159 ч. 6 УК РФ по факту: Общество с  
ограниченной ответственностью «Феникс» (ранее ООО «Кудеяр») зарегистрировано 06.11.2011 в Межрайонной инспекции ФНС №12 по  
Воронежской области, основными видами деятельности являются:  
инвестиционно-строительная деятельность; строительство зданий и сооружений;  
производство общестроительных работ по возведению зданий; покупка и  
продажа собственного недвижимого имущества; предъявление посреднических  
услуг, связанных с недвижимым имуществом. Решением №9 от 06.05.2013  
обязанности Генерального директора возложены на единственного участника  
общества – Мельникова С.К. 27.12.2011 Управлением Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области  
ООО «Феникс» выдано свидетельство 36-АГ №400433 о регистрации права  
собственности на земельный участок, категории земель: земли населенных  
пунктов, разрешенным использованием: земельные участки, предназначенные  
для размещения многоквартирных жилых домов, общей площадью 10643 кв.м.,  
кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г.  
Нововоронеж, в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская. 22.03.2013  
администрацией городского округа город Нововоронеж ООО «Феникс» выдано  
разрешение №RU36303002005001-449-А на строительство группы  
многоквартирных жилых домов (строительные позиции №18, 18а) со встроенно-  
пристроенными нежилыми помещениями, инженерными коммуникациями,  
подземной стоянкой индивидуальных легковых автомобилей и благоустройством  
прилегающей территории, расположенный по адресу: Воронежская область, г.  
Нововоронеж, район жилого дома №7 по ул. Первомайская. 25.01.2013 между  
ООО «Феникс» в лице Генерального директора Мельникова С.К. и ООО «Регион  
Девелопмент» Д.У. «Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости  
«Протон» заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного

дома №250113-II в редакции дополнительных соглашений №№1-14, заключенных в период с 26.03.2013 по 20.03.2018 (далее договор). Договор и все дополнительные соглашения к нему в установленном порядке зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесены соответствующие записи. В соответствии с условиями Договора и дополнительными соглашениями к нему Застройщик обязался передать участнику долевого строительства – квартиры, в том числе квартиры со строительными номерами 101, 104, 136, 106 в связи с чем, между Застройщиком и участником было подписано Дополнительное соглашение №4 от 25.12.2013, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области 10.01.2014, номер регистрации 36-36-34/020/2013-833. Участник произвел оплату по Договору в полном объеме, в том числе оплату за вышеуказанные квартиры, что подтверждается платежными поручениями №32 от 21.01.2014, №38 от 30.01.2014, №77 от 28.02.2014, №123 от 27.03.2014, №222 от 23.04.2014, №277 от 27.05.2014, №321 от 24.06.2014. Стоимость квартиры со строительными номерами 101 (номер 1 по БТИ) составляет 2 269 200 рублей, 104 (номер 4 по БТИ) составляет 1 606 500 рублей, 106 (номер 6 по БТИ) составляет 2 269 200 рублей, 136 (номер 36 по БТИ) составляет 2 269 200 рублей. После получения разрешения № RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017 на ввод дома в эксплуатацию, стороны 24.06.2019 подписали акт приема-передачи объектов долевого строительства, согласно которому квартиры со строительными номерами 101 (номер 1 по БТИ), 104 (номер 4 по БТИ), 106 (номер 6 по БТИ), 136 (номер 36 по БТИ) были переданы ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон». Далее ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» обратилось в Росреестр с заявлением о регистрации права собственности на квартиры, однако 15.07.2019 получено уведомление о приостановлении государственной регистрации прав до 12.10.2019, в связи с тем, что в отношении трех квартир 17.06.2019 уже были зарегистрированы права собственности физического лица Копытина Николая Юрьевича, а именно:

- квартира с кадастровым номером 36:33:0002202:2126, расположенная по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.1;
- квартира с кадастровым номером 36:33:0002202:2129, расположенная по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.4;
- квартира с кадастровым номером 36:33:0002202:2161, расположенная по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.36.

В тоже время ООО «Феникс» (ранее ООО «Кудеяр») в лице Генерального директора Мельникова С.К. 13.09.2017 с Копытиным Николаем Юрьевичем заключило договор №ЖКП-1/4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома со строительным адресом: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76 (строительная позиция 18), в соответствии с которым, застройщик обязался передать участнику долевого строительства – квартиры со строительными номерами 101, 104, 136, 106. Стоимость квартиры со строительными номерами 101 составляет 1 512 800 рублей, 104 составляет 1 071 000 рублей, 106 составляет 1 512 800 рублей, 136 составляет 1 512 800 рублей.

УМВД  
РОССИИ  
ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Далее, Генеральный директор ООО «Феникс» (ранее ООО «Кудеяр») Мельников С.К. заведомо зная, что за квартиры со строительными номерами 101, 104, 136, 106 ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» произвело оплату по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П в полном объеме, что подтверждается платежными поручениями, руководствуясь корыстным мотивом, преследуя цель противоправного обогащения, действуя с прямым умыслом, разработал преступный план, направленный на хищение путем обмана денежных средств Копытина Н.Ю. путем продажи ему вышеуказанных квартир, получил от Копытина Н.Ю. денежные средства в размере 5 609 400 рублей и 07.05.2019 подписал акт приема-передачи объектов. Затем Копытин Н.Ю. обратился в Росреестр с заявлением о регистрации права собственности на квартиры, однако получил уведомление о приостановлении государственной регистрации прав, в связи с тем, что в отношении одной квартиры со строительным номером 106 уже были зарегистрированы права собственности ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон». Тем самым Мельников С.К. действуя умышленно, из корыстных побуждений, противоправно, безвозмездно изъяс и обратил в свою пользу чужое имущество, причинив Копытину Н.Ю. имущественный ущерб на сумму 1 512 800 рублей.

Согласно сведениям, полученным из филиала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области Копытину Н.Ю. принадлежат следующие объекты недвижимости:

- квартира с кадастровым номером 36:33:0002202:2126, расположенная по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.1;
- квартира с кадастровым номером 36:33:0002202:2129, расположенная по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.4;
- квартира с кадастровым номером 36:33:0002202:2161, расположенная по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.36.

Согласно сведениям, полученным из филиала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» принадлежит следующий объект недвижимости:

- квартира с кадастровым номером 36:33:0002202:2131, расположенная по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.6.

Руководитель следственной группы - следователь следственной части по расследованию организованной преступной деятельности ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области капитан юстиции Кузнецова Е.А. обратилась в суд с ходатайством, согласованным с руководителем следственного органа, о наложении ареста на вышеуказанное имущество путем запрета, адресованного собственнику, распоряжаться им сроком до 18.12.2019 (срок окончания предварительного следствия) для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, других имущественных взысканий или штрафа в качестве меры наказания.

Изучив материалы представленного ходатайства, заслушав участников процесса: руководителя следственной группы - следователя следственной части по расследованию организованной преступной деятельности ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области капитан юстиции Кузнецову Е.А., изложившую

и поддержавшую доводы ходатайства, суд считает рассматриваемое ходатайство обоснованным и подлежащим удовлетворению, по следующим основаниям.

Согласно ст.115 УПК РФ наложение ареста на имущество подозреваемого, обвиняемого или лиц, несущих по закону материальную ответственность за их действия допускается для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, взыскания штрафа, других имущественных взысканий или возможной конфискации имущества, указанного в части первой статьи 104.1 УК РФ. Арест может быть наложен на имущество, находящееся у других лиц, не являющихся подозреваемыми, обвиняемыми или лицами, несущими по закону материальную ответственность за их действия, если есть достаточные основания полагать, что оно получено в результате преступных действий подозреваемого, обвиняемого либо использовалось или предназначалось для использования в качестве орудия, оборудования или иного средства совершения преступления либо для финансирования терроризма, экстремистской деятельности (экстремизма), организованной группы, незаконного вооруженного формирования, преступного сообщества (преступной организации).

Учитывая, что следствием представлено достаточно оснований полагать, что указанное имущество получено в результате преступных действий, для обеспечения исполнения приговора в части в части гражданского иска, других имущественных взысканий или штрафа, суд считает необходимым разрешить наложение ареста на вышеуказанное имущество путем запрета, адресованного собственнику, распоряжаться им сроком до окончания предварительного следствия по настоящему уголовному делу.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.29, 115 УПК РФ, суд

#### ПО С Т А Н О В И Л:

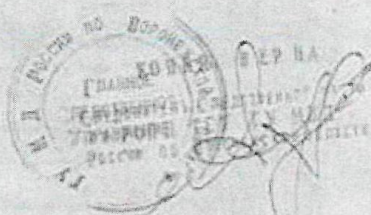
Разрешить применение меры процессуального принуждения - наложение ареста на имущество, принадлежащее ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый плавовой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» и Копытину Николаю Юрьевичу:

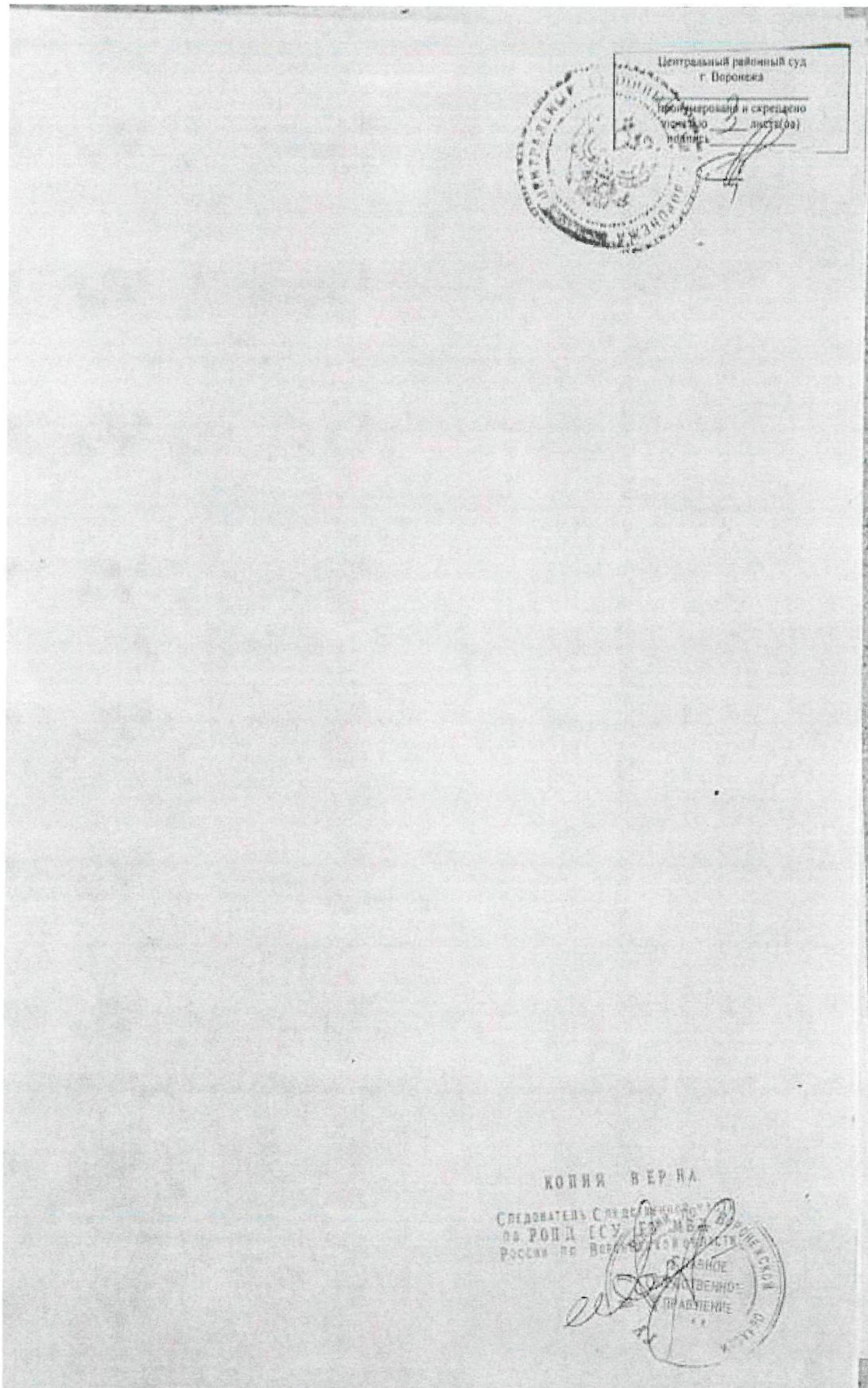
- квартиру с кадастровым номером 36:33:0002202:2126, расположенную по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.7б, кв.1;
- квартиру с кадастровым номером 36:33:0002202:2129, расположенную по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.7б, кв.4;
- квартиру с кадастровым номером 36:33:0002202:2161, расположенную по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.7б, кв.36.
- квартиру с кадастровым номером 36:33:0002202:2131, расположенную по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.7б, кв.6, путем запрета, адресованного собственнику, распоряжаться им, сроком до 18.12.2019.

Настоящее постановление может быть обжаловано в Воронежский областной суд в течение 10 суток со дня его вынесения.

Председательствующий

Александрова









Центральный районный суд  
г. Воронежа

ул. Комиссаржевской, д.18 «а»,  
г. Воронеж, 394036  
тел. (473) 235-67-45  
факс (473) 259-88-71  
e-mail:centralny.vrn@sudrf.ru

17.04.2020 г. №3/6-145/2020

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Копытину Н.Ю.  
пер. Севастопольский, д. 13  
г. Воронеж

Киселеву И.Н.  
Шартизанская ул., д. 49, корп. 2, кв. 18  
г. Москва

✓ ООО «РЕГИОН Девелопмент»  
Зубовский б-р, д. 11А, пом. 1, ком. 1  
г. Москва, 119021

Направляется копия постановления от 16.04.2020 о продлении срока наложения ареста на имущество.

Приложение: копия постановления на 3 л.

Судья

С.А. Александрова

Подовинникова Ирина Александровна  
+7 (473) 259-86-74

Материал № 3/6-145/2020  
УИД: 0

Копия

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Воронеж

16.04.2020

Центральный районный суд г. Воронежа в составе:  
председательствующего судьи Александровой С.А.,  
при секретаре Подовинниковой И.А.,  
с участием старшего прокурора отдела прокуратуры Воронежской области Вобликова А.Ю.,  
следователя СЧ по РОПД ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области Кузнецовой Е.А.,  
рассмотрев постановление следователя СЧ по РОПД ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области Кузнецовой Е.А. о возбуждении ходатайства о продлении срока наложения ареста на имущество по уголовному делу № 1190120006764276,

### УСТАНОВИЛ:

18.09.2019 СЧ по РОПД ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области возбуждено уголовное дело №1190120006764276 по факту: Общество с ограниченной ответственностью «Феникс» (ранее ООО «Кудеяр») зарегистрировано 06.11.2011 в Межрайонной инспекции ФНС №12 по Воронежской области, основными видами деятельности являются: инвестиционно-строительная деятельность; строительство зданий и сооружений; производство общестроительных работ по возведению зданий; покупка и продажа собственного недвижимого имущества; предъявление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом. Решением №9 от 06.05.2013 обязанности Генерального директора возложены на единственного участника общества - Мельникова С.К. 27.12.2011 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области ООО «Феникс» выдано свидетельство 36-АГ №400433 о регистрации права собственности на земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенным использованием: земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов, общей площадью 10643 кв.м., кадастровым номером 36:33:0002202:72 по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, в районе жилого дома №7 по ул. Первомайская. 22.03.2013 администрацией городского округа город Нововоронеж ООО «Феникс» выдано разрешение №RU36303002005001-449-А на строительство группы многоквартирных жилых домов (строительные позиции №18, 18а) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, инженерными коммуникациями, подземной стоянкой индивидуальных легковых автомобилей и благоустройством прилегающей территории, расположенный по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, район жилого дома №7 по ул. Первомайская.

25.01.2013 между ООО «Феникс» в лице Генерального директора Мельникова С.К. и ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П в редакции дополнительных соглашений №№1-14, заключенных в период с 26.03.2013 по 20.03.2018 (далее договор). Договор и все дополнительные соглашения к нему в установленном порядке зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесены соответствующие записи. В соответствии с условиями Договора и дополнительными соглашениями к нему Застройщик обязался передать участнику долевого строительства квартиры, в том числе квартиры со строительными номерами 101, 104, 136, 106 в связи с чем, между Застройщиком и Участником было подписано

Дополнительное соглашение №4 от 25.12.2013, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области 10.01.2014, номер регистрации 36-36-34/020/2013-833. Участник произвел оплату по Договору в полном объеме, в том числе оплату за вышеуказанные квартиры, что подтверждается платежными поручениями №32 от 21.01.2014, №38 от 30.01.2014, №77 от 28.02.2014, №123 от 27.03.2014, №222 от 23.04.2014, №277 от 27.05.2014, №321 от 24.06.2014. Стоимость квартиры со строительными номерами 101 (номер 1 по БТИ) составляет 2 269 200 рублей, 104 (номер 4 по БТИ) составляет 1 606 500 рублей, 106 (номер 6 по БТИ) составляет 2 269 200 рублей, 136 (номер 36 по БТИ) составляет 2 269 200 рублей.

После получения разрешения № RU 36-303000-422-2017 от 26.12.2017 на ввод дома в эксплуатацию стороны 24.06.2019 подписали акт приема-передачи объектов долевого строительства, согласно которому квартиры со строительными номерами 101 (номер 1 по БТИ), 104 (номер 4 по БТИ), 106 (номер 6 по БТИ), 136 (номер 36 по БТИ) были переданы ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон», которое обратилось в Росреестр с заявлением о регистрации права собственности на квартиры, однако 15.07.2019 получено уведомление о приостановлении государственной регистрации прав до 12.10.2019, в связи с тем, что в отношении трех квартир 17.06.2019 было зарегистрировано право собственности физического лица Копытина Николая Юрьевича, а именно:

- квартиры с кадастровым номером 36:33:0002202:2126, расположенной по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.1;
- квартиры с кадастровым номером 36:33:0002202:2129, расположенной по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.4;
- квартиры с кадастровым номером 36:33:0002202:2161, расположенной по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.36.

В тоже время ООО «Феникс» (ранее ООО «Кудеяр») в лице Генерального директора Мельникова С.К. 13.09.2017 с Копытиным Николаем Юрьевичем заключило договор №ЖКП-1/4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома со строительным адресом: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76 (строительная позиция 18), в соответствии с которым Застройщик обязался передать Участнику долевого строительства квартиры со строительными номерами 101, 104, 136, 106. Стоимость квартиры со строительными номерами: 101 составляет 1 512 800 рублей, 104 составляет 1 071 000 рублей, 106 составляет 1 512 800 рублей, 136 составляет 1 512 800 рублей.

Далее, генеральный директор ООО «Феникс» (ранее ООО «Кудеяр») Мельников С.К., заведомо зная, что за квартиры со строительными номерами 101, 104, 136, 106 ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» произвело оплату по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П в полном объеме, что подтверждается платежными поручениями, руководствуясь корыстным мотивом, преследуя цель противоправного обогащения, разработал преступный план, направленный на хищение путем обмана денежных средств Копытина Н.Ю., а именно, путем продажи ему вышеуказанных квартир, получив от Копытина Н.Ю. денежные средства в размере 5 609 400 рублей, и 07.05.2019 подписал акт приема-передачи объектов. Копытин Н.Ю. обратился в Росреестр с заявлением о регистрации права собственности на квартиры, однако получил уведомление о приостановлении государственной регистрации прав, в связи с тем, что в отношении одной квартиры со строительным номером 106 было зарегистрировано право собственности ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон». Мельников С.К., действуя умышленно, из корыстных побуждений, противоправно, безвозмездно изъял и обратил в свою пользу чужое имущество, причинив Копытину Н.Ю. имущественный ущерб на сумму 1 512 800 рублей.

Срок предварительного следствия по уголовному делу последовательно продлевался, последний раз 03.04.2020 постановлением руководителя следственного органа срок предварительного следствия по уголовному делу №11901200067610276 продлен до 9 месяцев, то есть до 18.06.2020.

Согласно сведениям, полученным из филиала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области Копытину Н.Ю. принадлежат следующие объекты недвижимости:

- квартира с кадастровым номером 36:33:0002202:2126, расположенная по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.1;
- квартира с кадастровым номером 36:33:0002202:2129, расположенная по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.4;
- квартира с кадастровым номером 36:33:0002202:2161, расположенная по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.36.

Согласно сведениям, полученным из филиала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» принадлежит следующий объект недвижимости:

- квартира с кадастровым номером 36:33:0002202:2131, расположенная по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.6.

Постановлением Центрального районного суда г. Воронежа от 16.10.2019 разрешено применение меры процессуального принуждения - наложение ареста на имущество, принадлежащее ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» и Копытину Н.Ю.:

- квартиру с кадастровым номером 36:33:0002202:2126, расположенную по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.1;
- квартиру с кадастровым номером 36:33:0002202:2129, расположенную по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.4;
- квартиру с кадастровым номером 36:33:0002202:2161, расположенную по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.36.
- квартиру с кадастровым номером 36:33:0002202:2131, расположенную по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.76, кв.6, путем запрета, адресованного собственнику, распоряжаться им, сроком до 18.12.2019.

Срок наложения ареста на вышеуказанное недвижимое имущество неоднократно продлевался, последний раз 14.02.2020 на 02 месяца 00 суток, то есть по 18 апреля 2020г. включительно.

Следователь следственной части по расследованию организованной преступной деятельности ГСУ ГУ МВД России по Воронежской области Кузнецова Е.А. обратилась в суд с ходатайством, согласованным с руководителем следственного органа, о продлении применения меры процессуального принуждения в виде наложения ареста на имущество, принадлежащее ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» и Копытину Н.Ю., указанное в постановлении, до 18.06.2020г. включительно с сохранением ранее наложенного ограничения в форме запрета, адресованного собственнику, распоряжаться данным имуществом, мотивируя тем, что срок применения меры процессуального принуждения в виде продления наложения ареста на имущество истекает 18 апреля 2020 г., однако закончить предварительное следствие к указанной дате не представляется возможным, а также тем, что данная мера необходима для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, других имущественных взысканий в виде процессуальных издержек или штрафа в качестве меры уголовного наказания.

Потерпевший Копытин Н.Ю. и представитель ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» извещены надлежащим образом о рассмотрении данного ходатайства, в судебное заседание не явились.

4

Изучив представленные материалы, выслушав участников процесса: следователя Кузнецову Е.А., изложившую и поддерживавшую данное ходатайство, прокурора Вобликова А.Ю., полагавшего ходатайство следователя законным и обоснованным, суд считает рассматриваемое ходатайство подлежащим удовлетворению.

В соответствии с ч. 3 ст. 42 УПК РФ потерпевшему обеспечивается возмещение имущественного вреда, причиненного преступлением.

Органами предварительного следствия представлено достаточно доказательств полагать, что имущество – квартиры, расположенные по указанным адресам, могли быть получены в результате преступной деятельности.

В соответствии со ст.115.1 УПК РФ, в настоящее время не отпали основания для применения ареста на имущество лица, не являющегося подозреваемым, обвиняемым или лицом, несущим по закону материальную ответственность за их действия, который необходимо сохранить в целях обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, а также возмещения процессуальных издержек или уплаты штрафа, в качестве назначения дополнительного вида наказания.

Учитывая изложенное, в целях обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, других имущественных взысканий или штрафа, суд считает необходимым продлить срок наложения ареста на вышеуказанное имущество путем запрета, адресованного собственнику, распоряжаться им на срок предварительного следствия.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.29, 115, 165 УПК РФ, суд

#### ПОСТАНОВИЛ:

Продлить срок ареста на 02 месяца 00 суток, то есть до 18 июня 2020г., на имущество, принадлежащее ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Протон» и Копытину Николаю Юрьевичу, путем запрета, адресованного собственнику, распоряжаться следующим имуществом:

- квартирой с кадастровым номером 36:33:0002202:2126, расположенной по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.7б, кв.1;
- квартирой с кадастровым номером 36:33:0002202:2129, расположенной по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.7б, кв.4;
- квартирой с кадастровым номером 36:33:0002202:2161, расположенной по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.7б, кв.3б.
- квартирой с кадастровым номером 36:33:0002202:2131, расположенной по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.7б, кв.б,

Настоящее постановление может быть обжаловано в Воронежский областной суд в течение 10 суток со дня его вынесения.

Судья



С.А. Александрова



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.01.2020 № 07-00174/20  
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору  
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,  
мкр. Юбилейный, г. Королёв,  
Московская область, 141090

### ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна  
(495) 531-08-00 (13-16)  
отпечатано в 10-и экземплярах  
экз. № 1



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

*Дата*

№ 3199-16

*Номер свидетельства*

**Настоящим подтверждается, что**

**Чужмаков Игорь Александрович**

*(Ф.И.О. оценщика)*

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

*(данные документа, удостоверяющие личность)*

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

*Исполнительный директор НП АРМО  
Должность уполномоченного лица*

Е.В. Петровская  
*(Ф.И.О.)*



Москва

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002435-1

« 25 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Чужмакову Игорю Александровичу

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

от « 25 » января 2018 г. № 43

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » января 2021 г.





СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 190005 - 035 - 000183  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Страхователь:** Чужмаков Игорь Александрович  
Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110  
Паспорт РФ 46 01 051116  
Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

**Диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 регистрационный номер 3442**  
Дата выдачи: 11.02.2016 г.  
Выдан (кем): НОУ ВПО «МАОК» по дополнительной профессиональной программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

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

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



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

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	78 470,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000183 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

*Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.*

**Неотъемлемой частью** настоящего Полиса является:  
Договор N 190005-035-000183 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>М.П. /Юрьева Г.Р./</p> <p>Полис оформила: Блинов О.И.</p>	<p>/И.А. Чужмаков/</p> 

Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 190005-035-000186**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**  
**ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

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

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

**Страховым случаем** по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	85 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

**Неотъемлемой частью** настоящего Полиса является:  
Договор N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p><b>СТРАХОВЩИК:</b> ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> /Г.Р.Юрьева/</p> <p>М.П. /Г.Р.Юрьева/</p> <p>Полис оформила: Блинова О.И. Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> /Р.С.Луценко/</p> <p>М.П. /Р.С.Луценко/</p>
--	---

