

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**



**Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»**

**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № УКР-П/20-29**

**от 08 мая 2020 года**

**Оценка справедливой стоимости жилых помещений  
(квартир) в количестве 46 единиц общей площадью  
(с учетом площади балконов и лоджий)  
3 111,7 (Три тысячи сто одиннадцать целых семь  
десятых) кв.м., расположенных в многоквартирном  
доме по адресу: Воронежская область,  
г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б**

*Исполнитель отчета*

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to I.A. Chuzhakov.

**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	16
1.10. Методология определения справедливой стоимости	16
<b>II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>20</b>
2.1. Общие положения	20
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	20
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки	22
2.4. Описание текущего использования объектов оценки	32
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>83</b>
<b>V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b>	<b>84</b>
5.1. Общие положения	84
5.2. Общие понятия оценки	84
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	84
5.4. Согласование результатов оценки	90
5.5. Выбор подходов и методов оценки	90
<b>VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>92</b>
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	92
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	158
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	158
6.4. Согласование результатов оценки	158
<b>VII. ВЫВОДЫ</b>	<b>160</b>
<b>VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ</b>	<b>162</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1</b>	<b>163</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2</b>	<b>178</b>

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

«08» мая 2020 г.

**Уважаемая Ольга Павловна!**

В соответствии с Техническим заданием № 29 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 46 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 3 111,7 (Три тысячи сто одиннадцать целых семь десятых) кв.м., расположенных в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, 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	125	2	3	95,30	52,20	8,60	103,90
4	1	130	3	3	95,70	52,40	8,70	104,40
5	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80
6	1	135	4	3	96,00	52,30	8,60	104,60
7	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20
8	1	144	6	1	52,50	24,00	4,70	57,20
9	1	145	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60
10	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40
11	1	152	8	2	69,40	31,70	3,80	73,20
12	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40
13	1	155	8	3	95,50	52,50	8,60	104,10
14	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50
15	1	161	10	2	73,80	38,30	7,90	81,70
16	1	162	10	2	69,40	31,60	3,80	73,20
17	1	163	10	1	46,40	18,90	4,00	50,40
18	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10
19	1	165	10	3	96,10	52,70	8,70	104,80
20	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00
21	2	69	2	2	69,30	31,30	3,70	73,00
22	2	70	2	2	73,40	38,00	7,90	81,30
23	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50
24	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40
25	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80
26	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30
27	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70
28	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90
29	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00
30	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80
31	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50
32	2	119	12	2	69,10	32,00	3,80	72,90
33	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90

№ 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.)
34	3	37	9	2	68,80	31,70	3,50	72,30
35	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60
36	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80
37	3	48	11	1	46,00	18,70	4,00	50,00
38	3	49	11	1	52,40	24,10	4,80	57,20
39	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70
40	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90
41	1	12	4	2	69,00	31,40	3,60	72,60
42	1	21	6	2	73,50	37,90	7,90	81,40
43	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90
44	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80
45	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20
46	3	47	11	2	68,60	31,40	3,50	72,10
<b>ИТОГО</b>					<b>2 865,00</b>		<b>246,70</b>	<b>3 111,70</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 08 мая 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 46 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 3 111,7 (Три тысячи сто одиннадцать целых семь десятых) кв.м., расположенных в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений составляет:**

**85 972 440**

**(Восемьдесят пять миллионов девятьсот семьдесят две тысячи четыреста сорок) 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	2 312 110
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00	1 675 800
3	1	125	2	3	95,30	52,20	8,60	103,90	2 794 910
4	1	130	3	3	95,70	52,40	8,70	104,40	2 808 360
5	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80	1 669 920
6	1	135	4	3	96,00	52,30	8,60	104,60	2 813 740
7	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20	1 681 680
8	1	144	6	1	52,50	24,00	4,70	57,20	1 681 680
9	1	145	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60	2 813 740
10	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40	1 687 560
11	1	152	8	2	69,40	31,70	3,80	73,20	2 071 560
12	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40	1 687 560
13	1	155	8	3	95,50	52,50	8,60	104,10	2 800 290
14	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50	1 690 500
15	1	161	10	2	73,80	38,30	7,90	81,70	2 197 730
16	1	162	10	2	69,40	31,60	3,80	73,20	1 969 080
17	1	163	10	1	46,40	18,90	4,00	50,40	1 406 160
18	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10	1 593 090
19	1	165	10	3	96,10	52,70	8,70	104,80	2 682 880
20	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00	1 675 800
21	2	69	2	2	69,30	31,30	3,70	73,00	2 065 900
22	2	70	2	2	73,40	38,00	7,90	81,30	2 300 790
23	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50	1 661 100
24	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40	1 658 160
25	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80	1 669 920
26	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30	1 684 620
27	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70	1 666 980
28	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90	1 672 860
29	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00	1 675 800
30	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80	1 584 720
31	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50	1 408 950
32	2	119	12	2	69,10	32,00	3,80	72,90	1 961 010
33	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90	1 672 860
34	3	37	9	2	68,80	31,70	3,50	72,30	2 046 090
35	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60	1 664 040
36	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80	1 669 920
37	3	48	11	1	46,00	18,70	4,00	50,00	1 470 000
38	3	49	11	1	52,40	24,10	4,80	57,20	1 681 680
39	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70	1 490 580
40	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90	1 672 860
41	1	12	4	2	69,00	31,40	3,60	72,60	2 054 580
42	1	21	6	2	73,50	37,90	7,90	81,40	2 303 620
43	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90	1 672 860
44	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80	1 669 920
45	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20	138 040
46	3	47	11	2	68,60	31,40	3,50	72,10	2 040 430

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 № 29 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 46 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 3 111,7 (Три тысячи сто одиннадцать целых семь десятых) кв.м., расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76, в т.ч.:

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
1	1	121	2	2	73,80	38,10	7,90	81,70
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00
3	1	125	2	3	95,30	52,20	8,60	103,90
4	1	130	3	3	95,70	52,40	8,70	104,40
5	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80
6	1	135	4	3	96,00	52,30	8,60	104,60
7	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20
8	1	144	6	1	52,50	24,00	4,70	57,20
9	1	145	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60
10	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40
11	1	152	8	2	69,40	31,70	3,80	73,20
12	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40
13	1	155	8	3	95,50	52,50	8,60	104,10
14	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50
15	1	161	10	2	73,80	38,30	7,90	81,70
16	1	162	10	2	69,40	31,60	3,80	73,20
17	1	163	10	1	46,40	18,90	4,00	50,40
18	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10
19	1	165	10	3	96,10	52,70	8,70	104,80
20	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00
21	2	69	2	2	69,30	31,30	3,70	73,00
22	2	70	2	2	73,40	38,00	7,90	81,30
23	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50
24	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40
25	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80
26	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30
27	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70
28	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90
29	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00
30	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80
31	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50
32	2	119	12	2	69,10	32,00	3,80	72,90

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)
33	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90
34	3	37	9	2	68,80	31,70	3,50	72,30
35	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60
36	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80
37	3	48	11	1	46,00	18,70	4,00	50,00
38	3	49	11	1	52,40	24,10	4,80	57,20
39	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70
40	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90
41	1	12	4	2	69,00	31,40	3,60	72,60
42	1	21	6	2	73,50	37,90	7,90	81,40
43	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90
44	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80
45	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20
46	3	47	11	2	68,60	31,40	3,50	72,10
<b>ИТОГО</b>					<b>2 865,00</b>		<b>246,70</b>	<b>3 111,70</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	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	125	2	3	95,30	52,20	8,60	103,90	без отделки
4	1	130	3	3	95,70	52,40	8,70	104,40	без отделки
5	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80	без отделки
6	1	135	4	3	96,00	52,30	8,60	104,60	без отделки
7	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20	без отделки
8	1	144	6	1	52,50	24,00	4,70	57,20	без отделки
9	1	145	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60	без отделки
10	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40	без отделки
11	1	152	8	2	69,40	31,70	3,80	73,20	без отделки
12	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40	без отделки
13	1	155	8	3	95,50	52,50	8,60	104,10	без отделки
14	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50	без отделки
15	1	161	10	2	73,80	38,30	7,90	81,70	без отделки
16	1	162	10	2	69,40	31,60	3,80	73,20	без отделки
17	1	163	10	1	46,40	18,90	4,00	50,40	без отделки
18	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10	без отделки
19	1	165	10	3	96,10	52,70	8,70	104,80	без отделки
20	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00	без отделки
21	2	69	2	2	69,30	31,30	3,70	73,00	без отделки
22	2	70	2	2	73,40	38,00	7,90	81,30	без отделки
23	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50	без отделки

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом балкона/лоджии (кв.м.)	Состояние отделки
24	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40	без отделки
25	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80	без отделки
26	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30	без отделки
27	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70	без отделки
28	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90	без отделки
29	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00	без отделки
30	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80	без отделки
31	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50	без отделки
32	2	119	12	2	69,10	32,00	3,80	72,90	без отделки
33	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90	без отделки
34	3	37	9	2	68,80	31,70	3,50	72,30	без отделки
35	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60	без отделки
36	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80	без отделки
37	3	48	11	1	46,00	18,70	4,00	50,00	без отделки
38	3	49	11	1	52,40	24,10	4,80	57,20	без отделки
39	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70	без отделки
40	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90	без отделки
41	1	12	4	2	69,00	31,40	3,60	72,60	без отделки
42	1	21	6	2	73,50	37,90	7,90	81,40	без отделки
43	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90	без отделки
44	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80	без отделки
45	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20	без отделки
46	3	47	11	2	68,60	31,40	3,50	72,10	без отделки
<b>ИТОГО</b>					<b>2 865,00</b>		<b>246,70</b>	<b>3 111,70</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.;
- копии Выписок из Единого государственного реестра недвижимости на объекты оценки;
- прочие документы и справочные материалы (или их копии), полученные от заказчика.

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

**4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки.** При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога и ипотеки, 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 объекта оценки). Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **08 мая 2020 г.**

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **08 мая 2020 г.**

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

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

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

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

#### Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-5, 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 Указаниям 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;
- 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.

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	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж.
Саморегулируемая организация оценщиков	<p>Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.</p>
Сведения о страховании ответственности оценщика	<p>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.</p>



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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.7. Основные факты и выводы

#### Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 29 к Договору № 03/240316 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «24» марта 2016 г.
Дата составления отчета	08 мая 2020 г.
Порядковый номер отчета	УКР-П/20-29

#### Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

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

- жилые помещения (квартиры) в количестве 46 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 3 111,7 (Три тысячи сто одиннадцать целых семь десятых) кв.м., расположенные в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, 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	125	2	3	95,30	52,20	8,60	103,90
4	1	130	3	3	95,70	52,40	8,70	104,40
5	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80
6	1	135	4	3	96,00	52,30	8,60	104,60
7	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20
8	1	144	6	1	52,50	24,00	4,70	57,20
9	1	145	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60
10	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40
11	1	152	8	2	69,40	31,70	3,80	73,20
12	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40
13	1	155	8	3	95,50	52,50	8,60	104,10

№ 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.)
14	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50
15	1	161	10	2	73,80	38,30	7,90	81,70
16	1	162	10	2	69,40	31,60	3,80	73,20
17	1	163	10	1	46,40	18,90	4,00	50,40
18	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10
19	1	165	10	3	96,10	52,70	8,70	104,80
20	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00
21	2	69	2	2	69,30	31,30	3,70	73,00
22	2	70	2	2	73,40	38,00	7,90	81,30
23	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50
24	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40
25	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80
26	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30
27	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70
28	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90
29	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00
30	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80
31	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50
32	2	119	12	2	69,10	32,00	3,80	72,90
33	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90
34	3	37	9	2	68,80	31,70	3,50	72,30
35	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60
36	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80
37	3	48	11	1	46,00	18,70	4,00	50,00
38	3	49	11	1	52,40	24,10	4,80	57,20
39	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70
40	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90
41	1	12	4	2	69,00	31,40	3,60	72,60
42	1	21	6	2	73,50	37,90	7,90	81,40
43	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90
44	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80
45	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20
46	3	47	11	2	68,60	31,40	3,50	72,10
<b>ИТОГО</b>					<b>2 865,00</b>		<b>246,70</b>	<b>3 111,70</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	2 312 110	не использовался	2 312 110
124	не использовался	1 675 800	не использовался	1 675 800
125	не использовался	2 794 910	не использовался	2 794 910
130	не использовался	2 808 360	не использовался	2 808 360
134	не использовался	1 669 920	не использовался	1 669 920
135	не использовался	2 813 740	не использовался	2 813 740
139	не использовался	1 681 680	не использовался	1 681 680
144	не использовался	1 681 680	не использовался	1 681 680

Номер квартиры	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный**) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
145	не использовался	2 813 740	не использовался	2 813 740
149	не использовался	1 687 560	не использовался	1 687 560
152	не использовался	2 071 560	не использовался	2 071 560
154	не использовался	1 687 560	не использовался	1 687 560
155	не использовался	2 800 290	не использовался	2 800 290
159	не использовался	1 690 500	не использовался	1 690 500
161	не использовался	2 197 730	не использовался	2 197 730
162	не использовался	1 969 080	не использовался	1 969 080
163	не использовался	1 406 160	не использовался	1 406 160
164	не использовался	1 593 090	не использовался	1 593 090
165	не использовался	2 682 880	не использовался	2 682 880
67	не использовался	1 675 800	не использовался	1 675 800
69	не использовался	2 065 900	не использовался	2 065 900
70	не использовался	2 300 790	не использовался	2 300 790
72	не использовался	1 661 100	не использовался	1 661 100
87	не использовался	1 658 160	не использовался	1 658 160
92	не использовался	1 669 920	не использовался	1 669 920
97	не использовался	1 684 620	не использовался	1 684 620
102	не использовался	1 666 980	не использовался	1 666 980
107	не использовался	1 672 860	не использовался	1 672 860
112	не использовался	1 675 800	не использовался	1 675 800
117	не использовался	1 584 720	не использовался	1 584 720
118	не использовался	1 408 950	не использовался	1 408 950
119	не использовался	1 961 010	не использовался	1 961 010
9	не использовался	1 672 860	не использовался	1 672 860
37	не использовался	2 046 090	не использовался	2 046 090
39	не использовался	1 664 040	не использовался	1 664 040
44	не использовался	1 669 920	не использовался	1 669 920
48	не использовался	1 470 000	не использовался	1 470 000
49	не использовался	1 681 680	не использовался	1 681 680
53	не использовался	1 490 580	не использовался	1 490 580
54	не использовался	1 672 860	не использовался	1 672 860
12	не использовался	2 054 580	не использовался	2 054 580
21	не использовался	2 303 620	не использовался	2 303 620
77	не использовался	1 672 860	не использовался	1 672 860
82	не использовался	1 669 920	не использовался	1 669 920
6	не использовался	138 040*	не использовался	138 040*
47	не использовался	2 040 430	не использовался	2 040 430

\* - 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.

\*\* Международным стандартом 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.

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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



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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений,

обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта 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 46 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 3 111,7 (Три тысячи сто одиннадцать целых семь 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	125	2	3	95,30	52,20	8,60	103,90
4	1	130	3	3	95,70	52,40	8,70	104,40
5	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80
6	1	135	4	3	96,00	52,30	8,60	104,60
7	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20
8	1	144	6	1	52,50	24,00	4,70	57,20
9	1	145	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60
10	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40
11	1	152	8	2	69,40	31,70	3,80	73,20
12	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40
13	1	155	8	3	95,50	52,50	8,60	104,10
14	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50
15	1	161	10	2	73,80	38,30	7,90	81,70
16	1	162	10	2	69,40	31,60	3,80	73,20
17	1	163	10	1	46,40	18,90	4,00	50,40
18	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10



№ 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	1	165	10	3	96,10	52,70	8,70	104,80
20	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00
21	2	69	2	2	69,30	31,30	3,70	73,00
22	2	70	2	2	73,40	38,00	7,90	81,30
23	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50
24	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40
25	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80
26	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30
27	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70
28	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90
29	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00
30	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80
31	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50
32	2	119	12	2	69,10	32,00	3,80	72,90
33	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90
34	3	37	9	2	68,80	31,70	3,50	72,30
35	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60
36	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80
37	3	48	11	1	46,00	18,70	4,00	50,00
38	3	49	11	1	52,40	24,10	4,80	57,20
39	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70
40	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90
41	1	12	4	2	69,00	31,40	3,60	72,60
42	1	21	6	2	73,50	37,90	7,90	81,40
43	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90
44	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80
45	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20
46	3	47	11	2	68,60	31,40	3,50	72,10
<b>ИТОГО</b>					<b>2 865,00</b>		<b>246,70</b>	<b>3 111,70</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 статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет

перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

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

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

### **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 Оценкаikom 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).

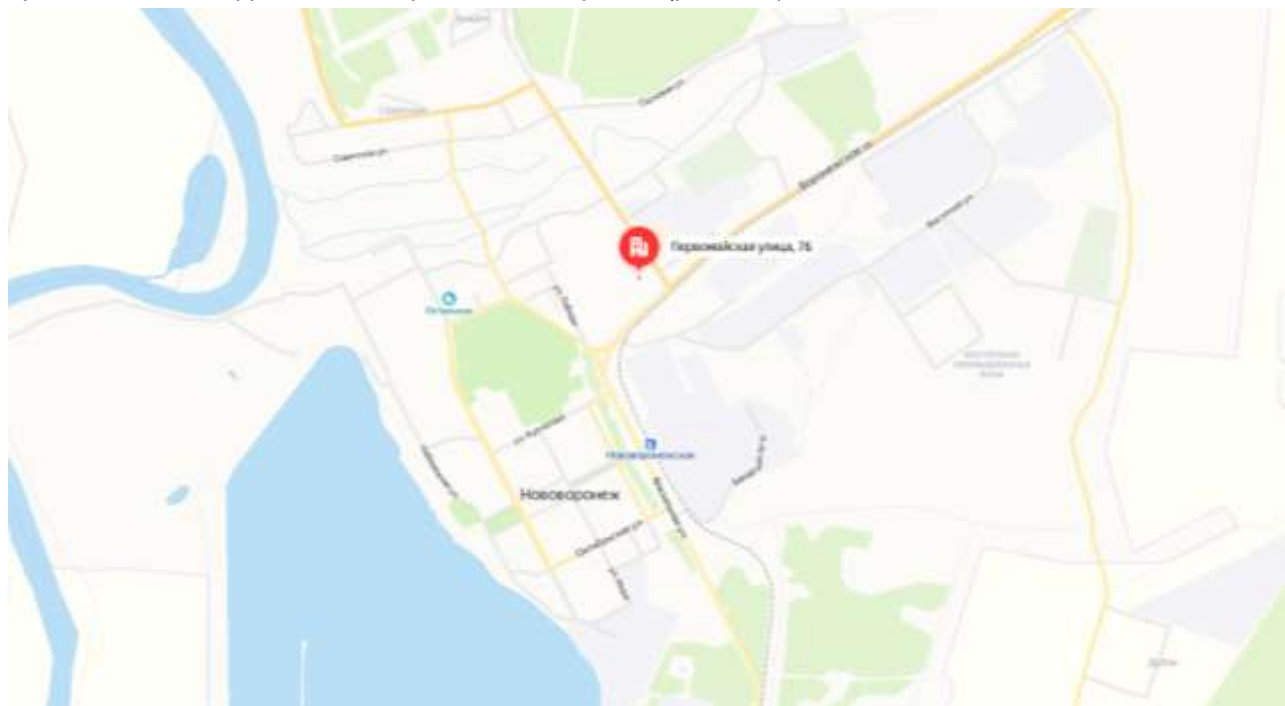
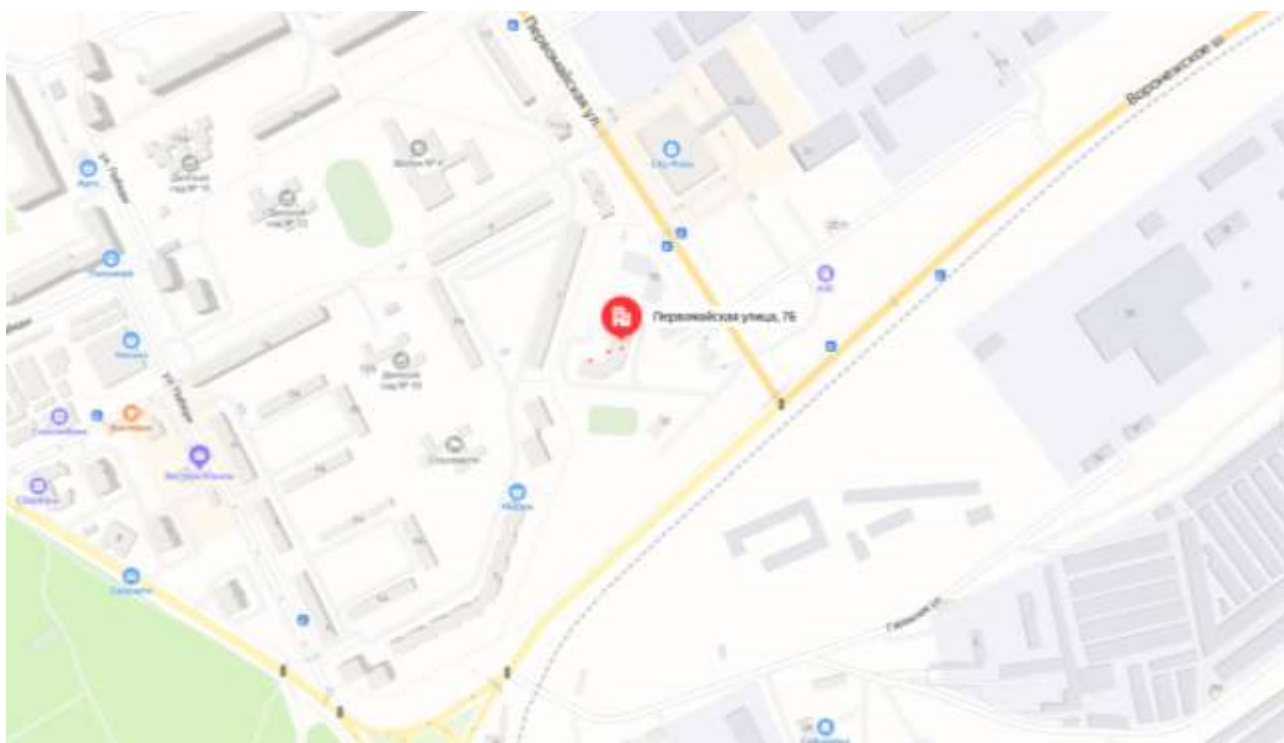


Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположены оцениваемые объекты недвижимости



**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

Источник: 1. Анализ Оценка 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
<b>1. Старый фонд</b> , в том числе: <b>Старый фонд</b>	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий.



Наименование класса	Базовые объекты группы
<p><b>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.</b></p>	<p>Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.</p> <p>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.</p>
<p><b>2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:</b></p>	
<p><b>Сталинки (полногабаритные квартиры)</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Хрущёвки</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Брежневки</b></p>	<p>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</p>
<p><b>Гостинки (малосемейки)</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Стандартная (современная, типовая) планировка</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Улучшенная планировка</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:</b></p>	
<p><b>Современное жилье эконом класса</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Современное жилье</b></p>	<p>Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и</p>

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 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 ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
124	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	2/10 (промежуточный)	1	52,20	57,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
125	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	2/10 (промежуточный)	3	95,30	103,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
130	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	3/10 (промежуточный)	3	95,70	104,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
134	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	4/10 (промежуточный)	1	52,00	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
135	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	4/10 (промежуточный)	3	96,00	104,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
139	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	5/10 (промежуточный)	1	52,40	57,20	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
144	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	6/10 (промежуточный)	1	52,50	57,20	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
145	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	6/10 (промежуточный)	3	96,00	104,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
149	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	7/10 (промежуточный)	1	52,70	57,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
152	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	8/10 (промежуточный)	2	69,40	73,20	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
154	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	8/10 (промежуточный)	1	52,70	57,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
155	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	8/10 (промежуточный)	3	95,50	104,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
159	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	9/10 (промежуточный)	1	52,80	57,50	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
161	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	10/10 (последний)	2	73,80	81,70	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
162	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	10/10 (последний)	2	69,40	73,20	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
163	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	10/10 (последний)	1	46,40	50,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
164	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	10/10 (последний)	1	52,40	57,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
165	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	10/10 (последний)	3	96,10	104,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
67	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	2/12 (промежуточный)	1	52,20	57,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
69	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	2/12 (промежуточный)	2	69,30	73,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
70	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	2/12 (промежуточный)	2	73,40	81,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
72	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	3/12 (промежуточный)	1	51,70	56,50	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
87	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	6/12 (промежуточный)	1	51,70	56,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки



Номер объекта недвижимости по данным БТИ	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
92	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	7/12 (промежуточный)	1	52,10	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
97	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	8/12 (промежуточный)	1	52,60	57,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
102	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	9/12 (промежуточный)	1	52,00	56,70	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
107	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	10/12 (промежуточный)	1	52,20	56,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
112	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	11/12 (промежуточный)	1	52,20	57,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
117	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	12/12 (последний)	1	52,00	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
118	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	12/12 (последний)	1	46,50	50,50	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
119	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	12/12 (последний)	2	69,10	72,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
9	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	3/14 (промежуточный)	1	52,10	56,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
37	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	9/14 (промежуточный)	2	68,80	72,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
39	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	9/14 (промежуточный)	1	52,00	56,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
44	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	10/14 (промежуточный)	1	52,10	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
48	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	11/14 (промежуточный)	1	46,00	50,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
49	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	11/14 (промежуточный)	1	52,40	57,20	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
53	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	12/14 (промежуточный)	1	46,60	50,70	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
54	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	12/14 (промежуточный)	1	52,30	56,90	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
12	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	4/10 (промежуточный)	2	69,00	72,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
21	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	6/10 (промежуточный)	2	73,50	81,40	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
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
47	массовое современное жилье комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	11/14 (промежуточный)	2	68,60	72,10	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 – 11.



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. Внутренний вид жилых помещений



Фото 10. Внутренний вид жилых помещений



Фото 11. Внутренний вид жилых помещений

Фотофиксация (осмотр) объекта (объектов) оценки по состоянию на дату оценки не проводилась по



причине пандемии вируса COVID-19 и связанными с эти мерами самоизоляции.

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены по состоянию на 13.11.2019 г.

В связи с этим Оценщиком вводится допущение о том, что за период с даты предыдущего осмотра и до даты настоящей оценки не произошло существенных изменений в количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, влияющих на результаты расчетов.

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 Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 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 Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, а так же видовых характеристиках объектов недвижимости (табл. 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 Оценщиком 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 2018 г. представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2018 г.

Показатели	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ВВП	108,2	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3
Индекс-дефлятор ВВП	115,2	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0
Индекс потребительских цен, на конец периода	109,0	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3
Индекс промышленного производства	106,30	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9
Обрабатывающие производства	108,40	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,00	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	0,94
Инвестиции в основной капитал	117,80	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,1	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3
Ввод в действие жилых домов	116,06	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	--
Реальные располагаемые денежные доходы населения	113,5	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4
Реальная заработная плата	113,3	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9
Среднемесячная номинальная заработная плата, руб.	10 166	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	7,1	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8
Оборот розничной торговли	114,1	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9
Объем платных услуг населению	107,6	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	301,2	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4
Импорт товаров, млрд. долл. США	137,8	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	65,36	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6

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%.

В 2018 году произошло немало событий, наложивших свой отпечаток на состояние отечественной экономики в целом и на рынок недвижимости в частности.

Основными факторами, влияющими на рынок недвижимости, стали:

- геополитическая обстановка;
- инфляция;
- повышение НДС;
- пенсионная реформа;
- социальные факторы;
- курс валют;
- стоимость кредитования;
- инвестиционная активность и строительство.
- розничная торговля.

### Геополитическая обстановка

Надежды на смягчение санкций после избрания Дональда Трампа президентом США не оправдались, более того, на протяжении всего 2018 года Вашингтон последовательно ужесточал ограничительные меры в отношении РФ и вводил новые. В частности, в январе Минфин США представил Конгрессу «кремлёвский доклад» — перечень, куда вошло 210 лиц (114 известных чиновников и глав госкорпораций, а также 96 олигархов, чьё состояние исчисляется в сумму \$1 млрд и более). В апреле американское финансовое ведомство внесло в санкционный список семь крупных российских бизнесменов (включая Олега Дерипаску, Сулеймана Керимова, Виктора Вексельберга, Игоря Ротенберга).

В августе Госдепартамент объявил о своём решении ввести санкции против РФ в связи с «делом Скрипалей». Этот набор предусматривал прекращение оказания России помощи со стороны США, прекращение поставок вооружений и финансирования для закупок оружия, отказ в американских госкредитах и запрещение экспорта в Россию товаров и технологий, «чувствительных с точки зрения национальной безопасности» США. Новость дестабилизировала российские рынки, доллар подскочил к рублю на 3–4%.

Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности рассматриваются как существенный фактор при оценке российских активов.

### Инфляция

Разница между уровнями инфляции в России и США/Еврозоне резко снижается. Со значений выше 10 п.п. в 2014 и 2015 годах разница между Россией и США упала до 2,36 п.п. в 2018 году, а разница с Еврозоной до 2,7 п.п.

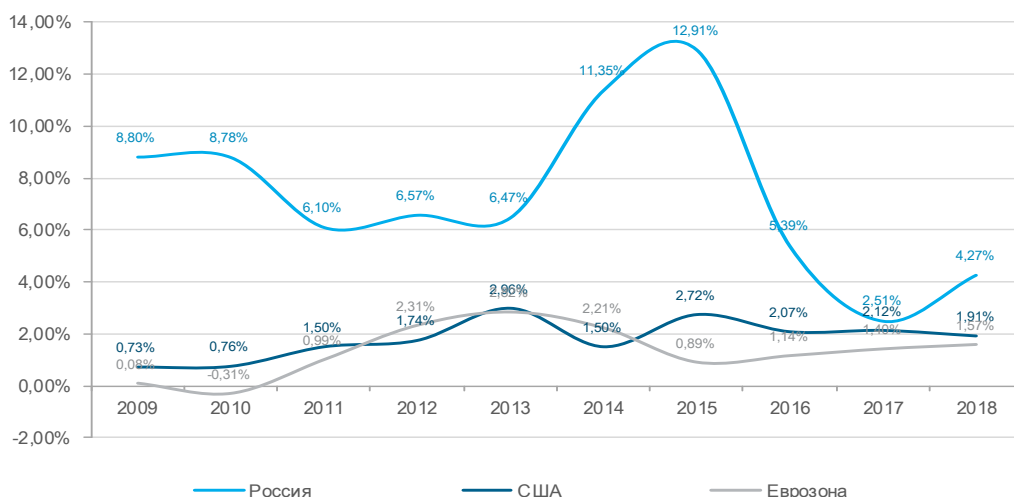


Рис. 3. Годовая инфляция в России, США и Еврозоне, %

Источник: 1. Анализ Оценщика на основании данных РОССТАТ «Социально-экономическое положение России» за 2018 год: [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/social/osn-12-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-12-2018.pdf)

Для России переход к низкой инфляции – это точка запуска долгосрочного кредитного цикла, который поможет поддерживать экономический рост.

Для сектора недвижимости это имеет прямой эффект для уровней индексации арендных ставок. Долгое время договоры коммерческой аренды в рублях и валюте содержали сильно отличающиеся условия индексации. Если в рублевых договорах они были на уровне 7-10% и выше, ставка аренды по контрактам в долларах или евро индексировалась на 2- 4% в год. Сейчас наблюдается снижение 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.

### **Повышение НДС**

В июне правительство РФ объявило о повышении ставки НДС с 18% до 20% начиная с 2019 г., что привело к ускорению темпов инфляции уже в 2018 году.

Из недавнего опыта: повышение НДС было проведено в Южной Африке, Ирландии, Великобритании, Финляндии, Португалии, Испании и Германии. Повышение ставки налога в этих странах составило 1-3 п.п., при этом инфляция в год повышения значительно выросла в Португалии, Финляндии и Испании. Примечательно, что влияние на инфляцию в этих странах превысило повышение НДС.

Повышение НДС с 18% до 20% приведет к увеличению арендных платежей на 1,7%, что, на первый взгляд, несущественно. Однако при аренде больших помещений номинальное повышение выплат будет значимым.

При снижении реальных доходов населения повышение НДС может негативно отразиться на розничной торговле, что окажет негативное влияние на сегмент торговой недвижимости в первую очередь.

### **Пенсионная реформа**

Законопроект об изменении начисления и выплаты пенсий был рассмотрен и одобрен на заседании правительства 14 июня, а 16 июня внесен в Госдуму. Правительство предлагает повысить возраст официального выхода на пенсию для мужчин с 60 до 65 лет, для женщин – с 55 до 63 лет. Сделано это будет поэтапно, с увеличением возраста выхода на пенсию на год каждые два календарных года, начиная с 2019.

Непопулярная мера повышения пенсионного возраста долго откладывалась, хотя уже давно обсуждалась. Публикация предложения правительства вызвала негативную реакцию общества. Основным аргументом против данного нововведения – это низкая продолжительность жизни россиян, которая, по мнению независимых профсоюзов и общественных организаций, не позволит многим работникам дожить до пенсионного возраста.

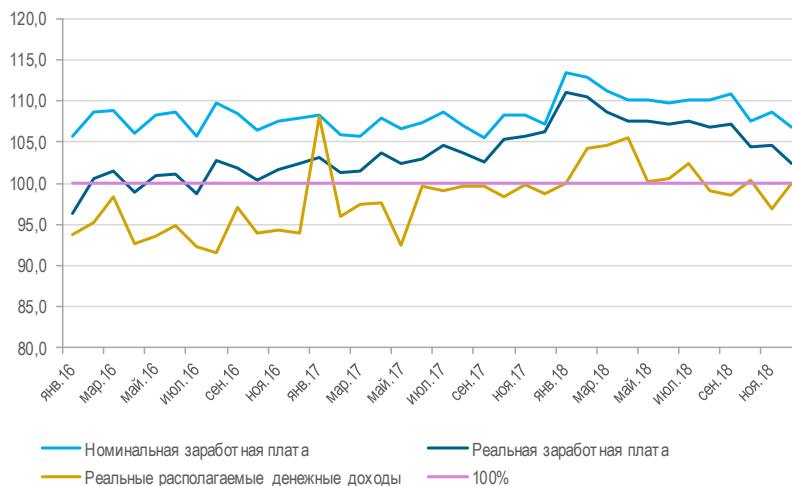
Хотя данная мера и непопулярна, она призвана положительно отразиться на количестве трудоспособного населения и на бюджете, а также на качестве жизни людей. Многие работодатели предпочитают отправить на пенсию работника по достижении им пенсионного возраста, невзирая на опыт и возможность работника продолжать трудовую деятельность. Изменение, предлагаемое правительством, повлияет как на граждан предпенсионного возраста (за счет увеличения срока трудовой деятельности и возможности работать без риска быть уволенным), так и пенсионного (за счет роста уровня пенсионного обеспечения).

Учитывая, что при выходе на пенсию ее средний размер лишь частично компенсирует потерю дохода работником, 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.

### **Социальная сфера**

2018 год для социальной сферы в России выдался непростым. Снижение доходов населения ведёт к спаду рождаемости, остаются нерешёнными многие важные вопросы вроде переселения людей из ветхого и аварийного жилья, регионы страдают от снижения доступности медицины. А ещё в обществе возрастает напряжение из-за усиливающегося расслоения в обществе. Согласно опросам ВЦИОМ, 28% россиян считают, что за последний год уровень социальной справедливости снизился. 32% опрошенных считают, что власти скорее препятствуют социальной справедливости в обществе, а 30% убеждены, что власти никак не влияют на справедливость общества.





**Рис. 4. Динамика показателей уровня жизни населения в % к соответствующему периоду предыдущего года**

Источник: 1. Анализ оценщика на основании данных Росстат «Социально-экономическое положение России» за 2018 год: [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/social/osn-12-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-12-2018.pdf)

Главная проблема социальной сферы – это, по-прежнему, бедность населения. Согласно опросам РАНХиГС, в зоне потребительского комфорта себя ощущают только 28,3% россиян. В зоне же бедности, по оценке РАНХиГС, в РФ живут 22% (порядка 32 млн) россиян. Эта категория людей не может позволить себе приобретать продукты сверх необходимого базового набора (то есть самые дешёвые продукты и самые необходимые лекарства). Еще порядка 35,6% граждан РФ оказались в зоне потребительского риска. Их доходов хватает на питание и одежду, однако покупка предметов длительного пользования вызывает крайние сложности.

Официальные данные о средней зарплате в России совершенно не отражают реальную ситуацию даже если оставить в стороне сам вопрос методики подсчёта средней зарплат.

Реальные доходы населения России продолжают падать пятый год подряд. В 2018 году снижение составило 0,2%., что негативно сказывается на розничной торговле и вследствие этого на секторе торговой недвижимости.

### Курс валют

Центральный Банк дважды снижал и дважды повышал ключевую ставку и на конец года она вернулась к уровню конца 2017 г. Перейти к нейтральной денежно-кредитной политике помешали рост инфляции в конце года и сохраняющаяся волатильность на валютных и сырьевых рынках. Несмотря на положительную динамику цены на нефть марки Brent, которая в октябре достигла максимального с ноября 2014 г. уровня, курс рубля к доллару увеличивался. Разница между значением на начало и на конец года составила почти 22%.



**Рис. 5. Динамика курсов валют и цен на нефть**

Источник: 1. Анализ оценщика по данным: ЦБ РФ <https://www.cbr.ru/statistics/pdco/sors/>

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

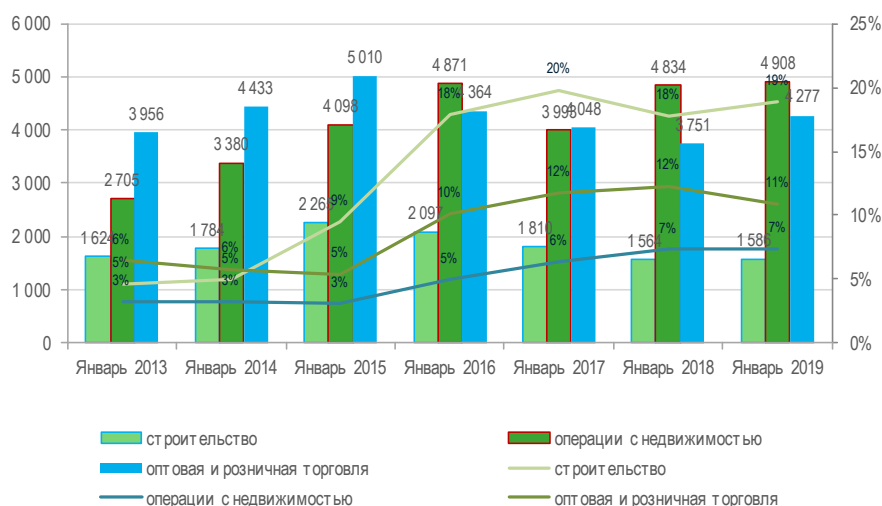
### Кредитование

Снижение инфляции и ключевой ставки в 2017 году привело к падению коммерческих процентных ставок. По оценкам ЦБ, это является основным фактором в общем улучшении условий кредитования. Для инвесторов и девелоперов более низкие процентные ставки служат компенсирующим фактором для снижения индексации и увеличивают число экономически выгодных проектов. Примечательно, что в 2017 году ставки по займам в рублях упали ниже текущей ставки доходности впервые за всю историю российского рынка недвижимости. Это создает устойчивую среду для финансирования проектов, строительства и аренды в рублях, тем самым полностью нивелируя валютный риск. В прошлом полное финансирование проекта в рублях (по ставкам выше текущих ставок доходности) приводило к формированию текущих убытков, способствуя преобладанию более дешевого валютного заимствования.

В конце 2018 года кредитование экономики затормозилось. На фоне изменения политики Банка России в отношении ключевой ставки снижение стоимости банковского финансирования приостановилось.

В конце 2018 г. сохранилась позитивная динамика роста кредитования в торговле. Это означает, что в начале года розничные продажи будут относительно стабильны, что окажет позитивное влияние на сектор торговой недвижимости.

Долг компаний, занимающихся недвижимостью и строительством, не растет с 2015 года. Доля просроченной задолженности в этих секторах остается высокой. Однако переход жилищного строительства на проектное финансирование станет стимулом для роста кредитования строительства в 2019-2020 гг.



**Рис. 6. Кредитование в строительстве, оптовой и розничной торговле и сфере недвижимости**

Источник: 1. Анализ Оценщика по данным: ЦБ РФ <https://www.cbr.ru/statistics/pdco/sors/>

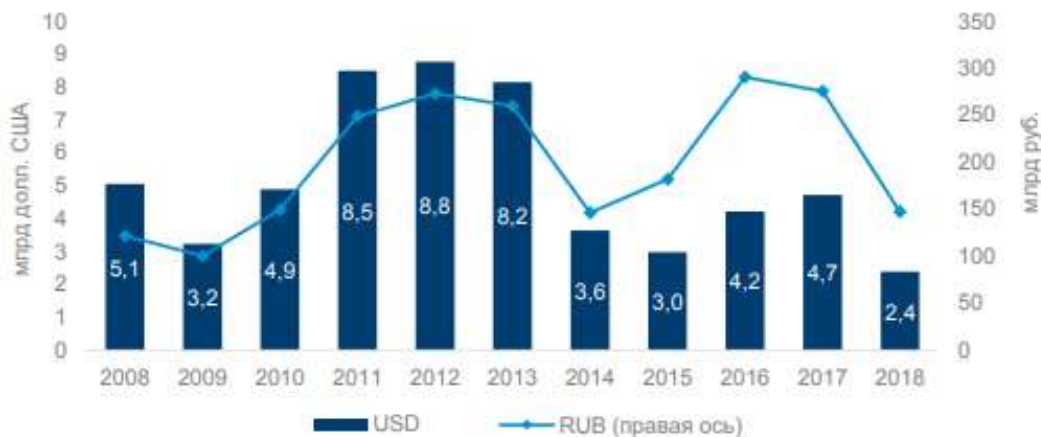
### Строительство и инвестиции

В январе Росстат кардинально пересмотрел динамику объема строительных работ за 2018 год. Если предыдущая оценка за 11 месяцев 2018 г. составляла 0,5 % г/г, то, по уточненным данным, рост за тот же период составил 5,7 % г/г. А в целом за прошлый год объем строительных работ увеличился на 5,3 %.

Обновленные данные Росстата по объему строительных работ объясняют ускорение роста инвестиций в основной капитал в 3 кв. 2018. Согласно данным Росстата, темп роста инвестиций в основной капитал в 3 кв. 2018 составил 5,2 % г/г.

По итогам 2018 г. совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил \$2,4 млрд, что почти в два раза меньше итогов предыдущего года. Высокая волатильность на валютных рынках, обострение геополитической напряженности, нестабильность заемного финансирования в течение 2018 г. стали причинами самого низкого за последние 13 лет показателя. Вместе с тем в прошедшем году объем инвестиций в рублях составил 148 млрд, что сопоставимо с результатом 2014 г., когда средний курс доллара был равен 38,5 руб./доллар. Позитивным трендом можно назвать также, что более половины объема 2018 г. было сформировано классическими инвестиционными транзакциями.

Вторая половина 2018 г. традиционно была более результативной с точки зрения завершения сделок. На октябрь – декабрь пришелся максимальный квартальный объем сделок года – \$1 млрд.



**Рис. 7. Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость**

Источник: 1. Colliers International (<https://www2.colliers.com/-/media/Files/EMEA/Russia/Moscow/2018/RUS/Q4-2018-Investment-rus.ashx>)

Одним из ключевых факторов, оказывающих влияние на настрой инвесторов, продолжает оставаться геополитическая напряженность.

Объем иностранного капитала в 2018 г. сохранился на уровне предыдущего года, а объем российских инвестиций снизился более чем в 2 раза.

В структуре иностранных инвестиций по-прежнему доминирует западный капитал, который составил 15% от общего объема вложений. В 2018 г. особенно активны были европейские компании, такие как LeroyMerlin, PPF RealEstateRussia, RavenRussia и другие. Азиатский и ближневосточный капитал (без учета СНГ) составил 7% в объеме инвестиций в 2018 г. против 5% годом ранее.

Второй год подряд наиболее востребованным сегментом является торговая недвижимость. В 2017 г. доля вложений в торговые объекты превзошла долю офисного сегмента и составила 30% от общего объема сделок. В 2018 г. этот показатель увеличился до 31%, хотя в абсолютных значениях объем вложений в торговые объекты сократился на 42%.

Еще одним трендом 2018 г. стала высокая доля сделок по приобретению девелоперских участков под жилое строительство. Всплеск интереса инвесторов к этому сегменту объясняется изменениями в законодательстве о долевом строительстве, побудившими девелоперов приобретать и согласовывать проекты до вступления в силу новых правил. Доля участков под жилое строительство в общем объеме инвестиций увеличилась с 11% в 2017 г. до 19% в 2018 г.

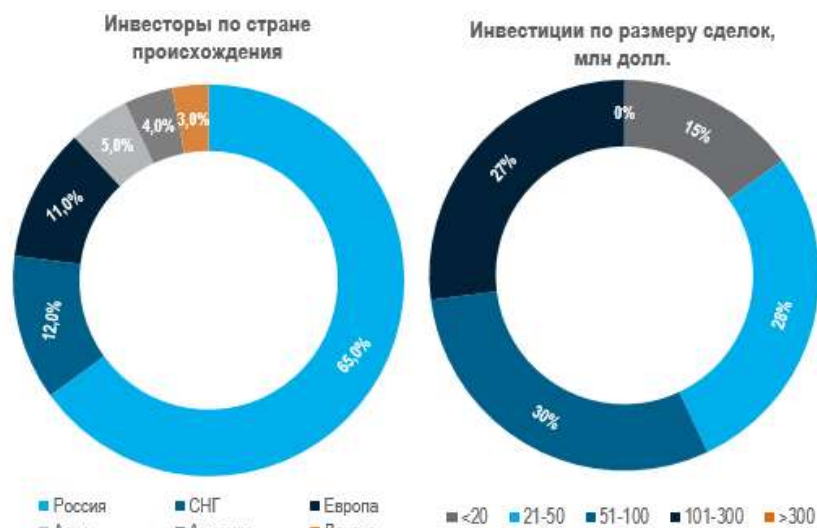
Доля вложений в офисную недвижимость в 2018 г. снизилась на 2 п.п. по сравнению с показателем предыдущего года и составила 27%. В абсолютных значениях объем инвестиций, направленных в этот сегмент, уменьшился в 2 раза.

Доля сегмента складской недвижимости, напротив, увеличилась с 9% в 2017 г. до 13% по итогам 2018 г.

Падение общего объема инвестиций сказалось в большей степени на рынке Москвы, вложения в который сократились напорядка 60% в сравнении с 2017 г. Доля столицы снизилась до рекордно низкого уровня - 64% от общего объема вложений в недвижимость России. До этого минимальная доля инвестиций наблюдалась в 2008 г. и составляла 65%.

По сравнению с Москвой на рынке Санкт-Петербурга в 2018 г. наблюдалась более высокая активность.





**Рис. 8. Основные характеристики инвестиций в недвижимость за 2018 г.**

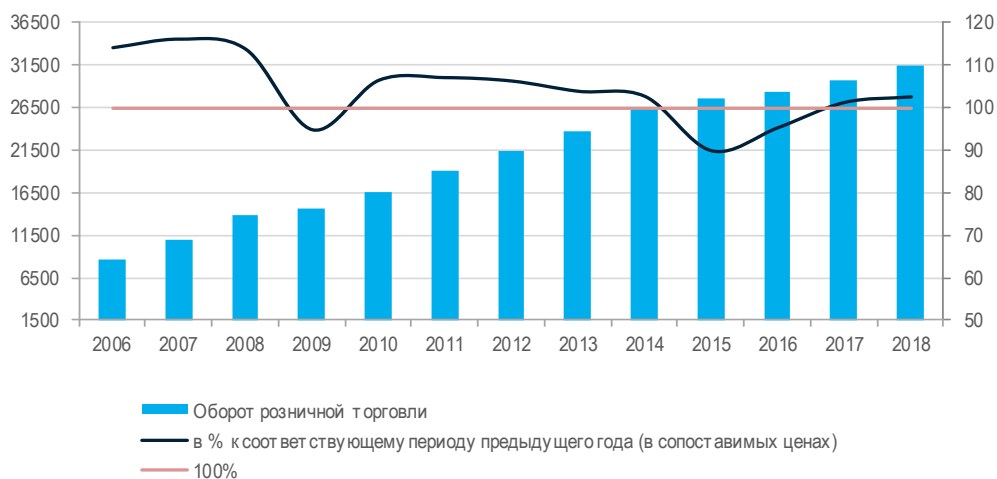
Источник: 1. «Обзор рынка инвестиций в недвижимость России за 4 кв. 2018», JLL, 2018 ([http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Msk18\\_Investment\\_Q4\\_rus.pdf?ab753687-b51b-4fe9-9abf-53922826cf56](http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Msk18_Investment_Q4_rus.pdf?ab753687-b51b-4fe9-9abf-53922826cf56)),

«Инвестиции в коммерческую недвижимость России, IV кв. 2018», CBRE, 2018 (<https://www.cbre.com/report-download?PUBID=40c94285-6282-4be8-b8b2-a585d1b078dc>)

В 2019 г. рынок инвестиций в недвижимость продолжит ощущать давление повышенной волатильности рубля и внешнеполитических факторов. Тем не менее ожидается увеличение активности инвесторов, причем как институциональных игроков, так и частного капитала. Текущие ценовые характеристики качественных инвестиционных активов можно охарактеризовать как благоприятные для увеличения инвесторами портфелей проектов, а уровни доходности в Москве и Санкт-Петербурге значительно выше, чем в ключевых европейских городах при сопоставимом качестве объектов недвижимости.

#### Розничная торговля

Оборот розничной торговли в 2018 г. составил 31548,0 млрд.рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к 2017 г.



**Рис. 9. Динамика розничной торговли, млрд руб.**

Источник: 1. Анализ Оценка на основании данных РОССТАТ «Социально-экономическое положение России» за 2018 год: [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/social/osn-12-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-12-2018.pdf)

Сектор демонстрирует некоторое восстановление. В первом квартале 2017 года падение объемов розничной торговли остановилось, что является позитивной тенденцией, учитывая сокращение реальных доходов населения. Во втором квартале 2017 года объемы начали расти.

Федеральная таможенная служба (ФТС) направила в Минфин предложение облагать пошлиной все покупки в зарубежных интернет-магазинах, начиная с 2020 года.

Доля онлайн-ритейла в России составляет около 4% оборота розничной торговли. Лишь 37% (370 млрд руб., или 5,9 млрд долл.) из этого объема приходится на трансграничную (crossborder) онлайн торговлю, почти половина (49%) объема которой – это покупки в Китае со средним чеком не более 1 500 руб. Учитывая, что AliExpress уже имеет логистическую платформу в России и те же товары можно будет покупать в России, не уплачивая таможенную пошлину, ожидается снижение трансграничных покупок из Китая в результате изменения пошлин.

Другая часть онлайн-покупок crossborder осуществляется в США и Европе, где потребитель ищет уникальный продукт и, как правило, имеет высокий уровень лояльности к такому шопингу. Средний

чек покупок в США и Европе выше, чем в Китае. В случае понижения беспошлинного порога, покупатели будут пытаться обойти таможенную пошлину: будут дробить покупки на более мелкие, приобретая крупные и дорогие товары офлайн, что может снизить объемы трансграничной торговли. Кроме того, если оформление и уплата таможенного сбора будут неудобны, развитие рынка crossborder в России может затормозиться. Все это даст толчок развитию внутреннего рынка ритейла в России, причем не только онлайн, но и офлайн. Это, в свою очередь, обеспечит спрос на складские площади.

Чемпионат поддержал тренд на развитие уличной торговли не только в Москве, но и в других крупных городах. Положительное влияние на городскую культуру потребления будет ощущаться ещё долго.

Новые законодательные инициативы негативно повлияют в первую очередь на потребительский рынок и торговлю.

Законопроект о повышении пенсионного возраста, который вызвал самую бурную реакцию общества, отразится на рынке ритейла на горизонте нескольких лет. Сейчас пенсионеры являются целевой аудиторией современных форматов ритейла как социально-активная группа, имеющая хоть и небольшой, но стабильный гарантированный доход, а также доступ к кредитным ресурсам. При этом они получают дополнительный доход в виде зарплаты, т.к. многие пенсионеры работают еще несколько лет после выхода на пенсию. Если новые нормы будут приняты, к моменту выхода на пенсию у людей будет значительно меньше возможностей продолжать трудовую деятельность. С другой стороны, они лишатся государственной поддержки в предыдущие несколько лет, поэтому выпадут из активной группы потребителей современного ритейла.

Радикальное увеличение пенсионного возраста ведёт к сжатию этой группы и сильным изменениям на потребительском рынке. Это означает, что сетям массового сегмента и дискаунтерам придётся пересматривать свои стратегии.

Повышение ставки НДС с 18% до 20% приведет к росту цен. С учетом низких темпов роста доходов населения в среднесрочной перспективе это приведет к пересмотру структуры трат со стороны потребителей и возвращению к модели экономии – размер трат останется прежним, а покупок станет меньше, потребители будут искать наиболее выгодные предложения. К тому же, возможно спрос сместится в сторону несанкционированной торговли. Сейчас на розничные торговые сети приходится треть всего оборота розничной торговли. Возможно мы увидим снижение этого показателя.

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

*Источники обзора:*

1. «Информация о социально-экономическом положении России за 2018 год», Росстат [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/social/osn-12-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-12-2018.pdf)
2. «Что дал экономике России 2018 год», <https://news.ru/den-gi/ekonomika-rossiya-sobytiya-temy-2018/>
3. «Экономические, политические и социальные итоги 2018 года: как Россия и ее население переживают кризис всех этих сфер», [http://pensionnaya-reforma.ru/2018/12/ekonomicheskie\\_politicheskie\\_i\\_socialnye\\_itogi\\_2018\\_goda\\_kak\\_rossiya\\_i\\_ee.html](http://pensionnaya-reforma.ru/2018/12/ekonomicheskie_politicheskie_i_socialnye_itogi_2018_goda_kak_rossiya_i_ee.html)
4. «О пересмотре динамики строительства за 2018 год», <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/a27eb660-02fe-4444-9bf2-91e523bb6cb4/190129.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=a27eb660-02fe-4444-9bf2-91e523bb6cb4>
5. «Новые правила: как предлагаемые изменения повлияют на рынок недвижимости», JLL, 2018 [http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/New%20rules\\_Research\\_JLL\\_26062018%20RUS.pdf?5ee7621d-ad6d-4d17-8473-af07cc360489](http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/New%20rules_Research_JLL_26062018%20RUS.pdf?5ee7621d-ad6d-4d17-8473-af07cc360489)
6. Сведения о размещенных и привлеченных средствах, ЦБ РФ <https://www.cbr.ru/statistics/?PrId=sors>
7. «2018 | Годовой отчет | Россия | Инвестиции», Colliers International, 2018 [http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2019/colliers\\_investment\\_market\\_overview\\_%202018\\_rus.pdf?a=ru-RU](http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2019/colliers_investment_market_overview_%202018_rus.pdf?a=ru-RU)
8. «Обзор рынка инвестиций в недвижимость России за 4 кв. 2018», JLL, 2018 [http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Msk18\\_Investment\\_Q4\\_rus.pdf?2792486c-0670-4adc-bd1e-f7851817e781](http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Msk18_Investment_Q4_rus.pdf?2792486c-0670-4adc-bd1e-f7851817e781)
9. «Инвестиции в коммерческую недвижимость России, IV кв. 2018», CBRE, 2018 [http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Market%20View\\_Investments\\_Q4%202018\\_Rus.pdf?e=1548697934&h=39af618162663378a0c6d52edc99aba5](http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Market%20View_Investments_Q4%202018_Rus.pdf?e=1548697934&h=39af618162663378a0c6d52edc99aba5)
10. «Marketbeat Q4 2018», CUSHMAN & WAKEFIELD, 2018 <http://cwrussia.ru/>
11. Анализ оценщика

## Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2019 г.

### **Инфляция**

В декабре годовая инфляция осталась на нисходящем тренде, приближаясь к точке разворота. За быстрым замедлением инфляции по-прежнему стоит большое количество значимых временных факторов. Краткосрочные дезинфляционные риски пока по-прежнему преобладают над проинфляционными на фоне укрепления рубля, собранного хорошего урожая основных сельхозкультур и благоприятных погодных условий.

Рост цен, отличающихся низкой волатильностью и устойчивостью к действию временных факторов, остается ниже уровня, соответствующего 4%-ной инфляции. Вместе с тем формируются предпосылки для постепенного возвращения инфляции к цели. Произошедшие снижения ключевой ставки, а также стимулирующая бюджетная политика в 2020 г. с учетом продолжительных временных лагов постепенно вернут инфляцию к 4% к концу 2020 года. Фактором возврата инфляции к цели могут стать и краткосрочные проинфляционные риски, связанные с мировыми ценами на продовольствие.



Среди среднесрочных проинфляционных рисков – геополитические факторы и всплески волатильности на финансовых рынках, возможные колебания основных показателей государственных финансов. Действие этих разовых факторов может через возможные вторичные эффекты, связанные со все еще повышенными и незаякоренными инфляционными ожиданиями бизнеса и населения, приводить к повышению инфляционного давления.

#### *Рост цен*

Причинами замедления роста цен до 3,0% к концу 2019 г. стали как факторы временного характера (временно пониженный государственный спрос, хороший урожай, рост производства на отдельных продовольственных рынках, укрепление рубля, низкий рост цен на бензин на фоне подстройки к работе демпфирующего механизма), так и более устойчивые факторы (ослабление экономического роста в первом полугодии и снижение давления на издержки производителей, в том числе, из-за ослабления внешнего спроса на фоне замедления роста мировой экономики).

Годовой темп роста цен на продовольственные товары сократился до 1,99% в январе с 2,58% в декабре (3,65% в ноябре) во многом за счет динамики цен на плодоовощную продукцию. Прирост цен на плодоовощную продукцию в декабре-январе оказался гораздо более сдержанным относительно динамики годовой давности, что обеспечено увеличением сборов урожая многих сельхозкультур. Годовой темп роста цен остальных продовольственных товаров также замедлился, составив 2,54% в январе после 3,11% в декабре (3,74% в ноябре). Существенный вклад в замедление годовой продовольственной инфляции продолжает вносить снижение цен на сахар, мясную продукцию и куриные яйца.

На протяжении большей части 2019 г. цены на мясопродукты были стабильными или снижались, после того как во втором полугодии 2018 г. они резко выросли под действием ряда временных факторов (в том числе из-за роста издержек вследствие ослабления рубля и вспышек вирусных заболеваний домашнего скота). Относительные цены на свинину к концу 2019 г. опустились ниже уровня начала 2018 г. (то есть периода, предшествующего скачку цен), при этом цены на курицу еще не достигли этого уровня, что указывает на возможное продолжение сдержанной относительно общего роста цен динамики в 2020 году. Относительные цены на свинину и куриное мясо снизились за последние несколько лет, что вызвано прежде всего значительным и продолжающимся расширением внутреннего производства, которое практически полностью заместило импорт. При этом уровень спроса на мясо в целом уже высок: потребление мяса на душу населения в России сравнимо со странами со схожим уровнем развития и чуть ниже, чем в среднем в странах ОЭСР. С учетом ограниченного доступа российских производителей на внешние рынки наращивание внутреннего производства оказывает давление на внутренние цены, сдерживая общий рост потребительских цен.

В декабре годовые темпы роста цен на непродовольственные товары и услуги оставались стабильными (цены на непродовольственные товары выросли на 2,95% в декабре после роста на 3,06% в ноябре, а на услуги – на 3,75% в декабре после роста на 3,93% в ноябре). Одним из основных факторов замедления темпа роста цен на непродовольственные товары в 2019 г. послужило укрепление рубля.

В декабре потребительские цены росли темпом в 0,4% м/м (до очистки от сезонности), что заметно ниже траектории, соответствующей 4%-ной инфляции. Сезонно скорректированный рост цен в январе составил 0,18% м/м, вернувшись к уровню августа–ноября после разового понижения в декабре до 0,1% м/м. Отставание от траектории 4% в значительной степени определяется низкими темпами роста цен на продовольствие.

Сезонно сглаженный рост цен на продовольственные товары держится около нуля четыре месяца подряд. Одним из основных проинфляционных рисков для сектора продовольственных товаров на среднесрочной перспективе остается ускорение роста мировых цен, наблюдаемое в последние месяцы. Так, за IV квартал прирост мировых цен на продовольствие составил чуть более 7% в долларах США: основной вклад внесли цены на масло и жиры, сахар. Вместе с тем укрепление рубля частично компенсировало рост мировых цен. Если курс рубля стабилизируется или ослабится влияние динамики мировых цен на внутренние цены продовольственных товаров будет увеличиваться, что в особенности коснется категорий, доля которых в внешнеторговом обороте сравнительно высока (зерновые, рыбопродукты, молочные продукты, жиры и масла).

Сезонно скорректированный темп роста цен на непродовольственные товары в IV квартале держался на уровне 0,2% м/м, а в январе немного ускорился до 0,3% м/м. Сезонно сглаженный рост цен в секторе услуг в декабре замедлился до 0,2% м/м, но в январе вновь ускорился (0,36% м/м). Впрочем, январское ускорение роста цен на непродовольственные товары и услуги пока нельзя интерпретировать как сигнал повышения инфляционного давления.

В декабре-январе оценки модифицированных показателей базовой инфляции остались на пониженном уровне сентября–ноября. Среднее из оценок в декабре составило 0,16% м/м, а в январе 0,14% м/м, что соответствует росту цен чуть ниже 2% в пересчете на год. После корректировки на влияние динамики курса данная оценка составляет немногим выше 2% в

аннуализированном выражении. Динамика показателей базовой инфляции подвержена действию временных дезинфляционных факторов, хотя и в меньшей степени, чем общий показатель инфляции.

#### *Динамика цен производителей*

По данным Росстата, годовой темп снижения цен производителей замедлился до 4,3% г/г в декабре с 6,3% г/г в ноябре. Основной вклад внесло почти двукратное сокращение темпа снижения цен производителей в добыче полезных ископаемых (до -9,2% г/г после -16,2% г/г в ноябре).

Главным фактором, определяющим динамику цен производителей, остается изменение цен на сырую нефть. Вслед за ростом мировых цен на нефть в конце 2019 г. внутренние цены увеличились на 3,3% м/м. При этом цены на основные нефтепродукты продолжили снижение (в том числе бензин подешевел на 7,2% м/м).

Цены производителей многих потребительских товаров продолжают снижаться. В основном это касается цен на продовольственные товары. В целом динамика показателя указывает на отсутствие давления со стороны цен производителей на потребительские цены.

#### **Экономическая динамика**

Рост российской экономики ускорился во второй половине 2019 г. до уровней, близких к потенциальным. Опережающие показатели говорят о сохранении набранных темпов в начале и в первом полугодии 2020 г., при условии, что эпидемия коронавируса в мире пойдет на спад и при отсутствии других значимых внешнеэкономических шоков.

Внутренний потребительский спрос и инвестиции, стимулируемые реализацией национальных проектов, по-прежнему выступают мотором роста российской экономики. Положительный кредитный импульс от роста корпоративного кредитования также поддерживает внутренний спрос в экономике. При этом в условиях институциональных и структурных ограничений инвестиционный спрос может слабо реагировать на смягчение денежно-кредитных условий, ограничивая эффективность кредитного канала трансмиссионного механизма ДКП.

В целом в 2019 г. рост внутреннего спроса позволил компенсировать значимое негативное влияние на российский ВВП пониженных темпов роста мировой экономики, вызвавших снижение объемов экспорта. Стимулирующая бюджетная политика и произошедшее смягчение денежно-кредитных условий поддержат внутренний спрос в 2020 году.

#### *Внешний спрос*

Рост ВВП в 2019 г. составил 1,3%, оказавшись на верхней границе декабрьского прогноза Банка России.

Росстат значительно пересмотрел структуру роста 2018 г., что сказалось и на динамике основных компонент по использованию в 2019 году.

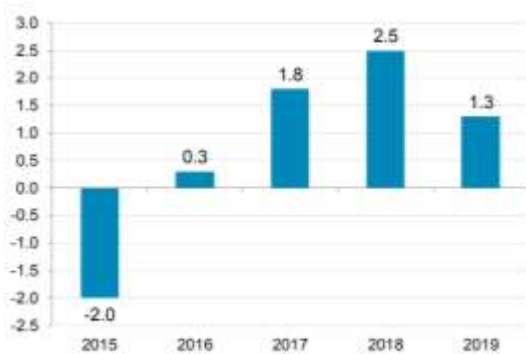
Основным фактором замедления роста в 2019 г. стало снижение экспорта. При этом замедление роста потребления домохозяйств было компенсировано ускорением роста государственного потребления на фоне реализации нацпроектов.

Динамика внешнего спроса остается ключевым фактором риска для роста российской экономики в начале 2020 года.

В начале февраля Росстат опубликовал первую оценку ВВП за 2019 г. и обновленные годовые данные по ВВП за предыдущие годы. Наибольший интерес в новых данных представляет структура роста ВВП по использованию в 2019 г., а также изменения в динамике ретроспективного ряда ВВП за предшествующие годы.

Рост ВВП в 2019 г. составил 1,3%, попав в верхнюю границу диапазона декабрьского прогноза Банка России 0,8-1,3%. При этом Росстат повысил базу сравнения: оценка роста ВВП в 2018 г. была повышена с 2,3 до 2,5%, что должно было сыграть на снижение оценки темпов роста ВВП в 2019 году. Это указывает на то, что в реальности динамика экономической активности в 2019 г. оказалась более сильной, чем можно было судить на основе оперативных индикаторов экономической активности.

Динамика ВВП и его структура представлены на рис. 10.



Источники: Росстат, расчеты ДИП.



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рис. 10. Динамика ВВП и его структура.

Основными драйверами роста ВВП в 2019 г. стали ускорение валового накопления (с -0,5 до 2,7%) и расходов государственного управления (с 1,3 до 2,8%) при замедлении роста потребления домашних хозяйств (с 3,3 до 2,3%) и падении экспорта на 2,1%.

Отдельного внимания заслуживает изменение распределения факторов роста между компонентами ВВП относительно первоначальных ожиданий. Росстат сильно скорректировал структуру компонентов ВВП в 2018 г., что сказалось и на изменении оценок за 2019 год.

Как показывают обновленные данные, всплеска роста инвестиций и строительства в 2018 г. не наблюдалось, хотя, согласно более ранним оценкам, основная часть ускорения роста ВВП в 2018 г. объяснялась как раз этими двумя факторами. Текущая оценка говорит о снижении валового накопления в 2018 г на 0,5% против предыдущей оценки его роста. Данное расхождение с предыдущими предварительными оценками после их пересмотра привело к более высоким темпам роста потребления в 2018 г., причем как в частном секторе (до 3,3% против 2,3% ранее), так и в сегменте государственного управления (до 1,3% против 0,3% ранее). Таким образом, сильный положительный эффект на ВВП в 2018 г., который ранее был отнесен к инвестициям (в большей степени за счет строительства) теперь перераспределится между основными компонентами потребления.

На фоне корректировки вниз базы сравнения рост валового накопления в 2019 г. оказался значительным: 2,7% против падения на 0,5% в 2018 году. Оперативные индикаторы указывают на то, что значительное улучшение в динамике инвестиций должно было произойти в IV квартале. При этом значительное ускорение роста валового накопления во многом объясняется приростом товарно-материальных запасов (ТМЗ). В целом динамика ТМЗ внесла основной вклад в улучшение валового накопления в 2019 г., поскольку рост валового накопления (2,7%) практически вдвое опережал рост ВНОК (1,4%). Активизация прироста запасов пришлась на второе полугодие, когда одновременно наблюдалось ускорение роста импорта как инвестиционных, так и потребительских товаров, а также ускорение производства инвестиционных товаров. Росстат сообщает о том, что рост запасов произошел за счет увеличения незавершенного производства, которое может быть обусловлено независимыми от характера изменения внутреннего спроса причинами (например, временная приостановка выпуска, производство в рамках крупных проектов, растянутых во времени). Как бы то ни было, показатель ТМЗ сильно волатилен и подвергается значительным корректировкам по прошествии времени, что не позволяет делать однозначных выводов относительно причин подобной инвестиционной динамики до выхода обновленных данных в апреле.

Ускорение среднегодовой инфляции и снижение темпов роста реальных зарплат привели к замедлению роста потребления населения в 2019 году. В целом замедление роста потребления домохозяйств было компенсировано двукратным ускорением роста расходов государственного управления, которое объясняется активизацией трат на благоустройство и дорожное хозяйство на фоне реализации национальных проектов (даже с учетом некоторого недорасходования средств по итогам года).

Одним из главных источников замедления роста экономики в 2019 г. стал внешний спрос. Снижение экспорта в реальном выражении составило 2,1% на фоне замедления роста мировой экономики. Дополнительным фактором, сдерживающим динамику экспорта, стало выполнение сделки ОПЕК+ по ограничению добычи. Суммарный объем экспорта нефти и нефтепродуктов (в реальном выражении) в 2019 г. остался на уровне 2018 г., тогда как в 2018 г. вырос на 2%. Импорт в начале 2019 г. снижался, однако во втором полугодии начал расти, как за счет некоторых разовых факторов, так и под воздействием укрепления рубля и восстановления потребительского и инвестиционного спроса.

Динамика внешнего спроса остается одним из основных факторов риска для роста российской экономики и в начале 2020 года. Прежде всего высока неопределенность влияния распространения

вспышки коронавируса на рост китайской и мировой экономики. Опыт вспышки атипичной пневмонии в 2003 г. указывает на то, что замедление роста китайской экономики может быть значительным, но достаточно скоротечным. Распространение болезни тогда остановилось к лету 2003 г., начавшись в конце 2002 года. Текущая вспышка более масштабна и с учетом увеличившегося с тех пор веса китайской экономики в мировой может привести к более значительным последствиям на глобальном уровне. Основным каналом влияния на российскую экономику пока видится вероятное замедление роста или снижение физических объемов внешнего спроса, прежде всего на сырье. Эффект от уже произошедшего снижения цен на нефть в условиях действия бюджетного правила пока представляется незначительным.

Длительные перебои в работе промышленных центров в Китае могут привести и к проблемам с производством в других странах из-за высокой вовлеченности китайских производителей в глобальные цепочки добавленной стоимости. Несмотря на то что вовлеченность России в эти цепочки не очень высока, для российских производителей это может обернуться задержками поставок машин и оборудования, то есть негативно повлиять на инвестиционную активность.

### Экономический рост

В декабре 2019 г. выпуск продукции базовых отраслей получил поддержку главным образом со стороны обрабатывающей промышленности.

Замедление наблюдалось в розничной торговле, транспортном комплексе и сельском хозяйстве.

В целом в 2019 г. рост выпуска базовых отраслей замедлился по сравнению с 2018 г., что стало следствием сдержанной динамики практически всех базовых отраслей, кроме сельского хозяйства.

Динамика выпуска продукции базовых отраслей (ИБО) в декабре 2019 г. в годовом выражении, по предварительной оценке, ускорилась после ее замедления в предыдущем месяце (2,9% г/г после 2,2% г/г в ноябре 2019 г.). Таким образом, ИБО в среднем за IV квартал превысил уровень III квартала в годовом выражении и составил 2,8% г/г. Учитывая данную тенденцию, есть основания ожидать роста показателя ВВП за IV квартал относительно III квартала: первая оценка Росстата роста ВВП за 2019 г. на 1,3% соответствует ускорению роста ВВП в IV квартале до 1,9% г/г – с 1,7% г/г в III квартале.

На улучшение динамики ИБО в декабре в первую очередь повлияла умеренно благоприятная ситуация в обрабатывающей промышленности, а также рост темпов выпуска в добыче полезных ископаемых, строительстве, оптовой торговле. Замедление показателей наблюдалось в розничной торговле и транспортном комплексе.

В целом в 2019 г. рост выпуска базовых отраслей оказался ниже, чем в 2018 г. (2,0% г/г против 2,9% г/г в 2018 г.). Сдержанная динамика стала следствием ухудшения показателей практически во всех базовых отраслях, за исключением сельского хозяйства, где в 2019 г. наблюдался хороший урожай большинства сельхозкультур.

В 2019 г. в обрабатывающей промышленности наблюдалось незначительное ослабление роста показателей относительно 2018 г. (+2,3% г/г после +2,6% г/г в 2018 г.). Среди основных отраслей падение отмечалось в производствах прочих транспортных средств, машин и оборудования, автотранспортных средств, текстильных изделий. В то же время ряд отраслей внесли заметный положительный вклад в динамику обрабатывающего сектора – пищевая, химическая, деревообрабатывающая промышленности, производство лекарственных средств, готовых металлических изделий, компьютеров, электронных и оптических изделий и другие.

В добыче полезных ископаемых в 2019 г. вследствие сдержанных объемов добычи угля, сырой нефти и газа, особенно в конце года, годовые показатели отрасли замедлились (+3,1% г/г против +4,1% г/г в 2018 г.).

Вклад отраслевых компонент в годовую динамику ИБО в 2010-2019 гг., % г/г представлен на рис. 11.

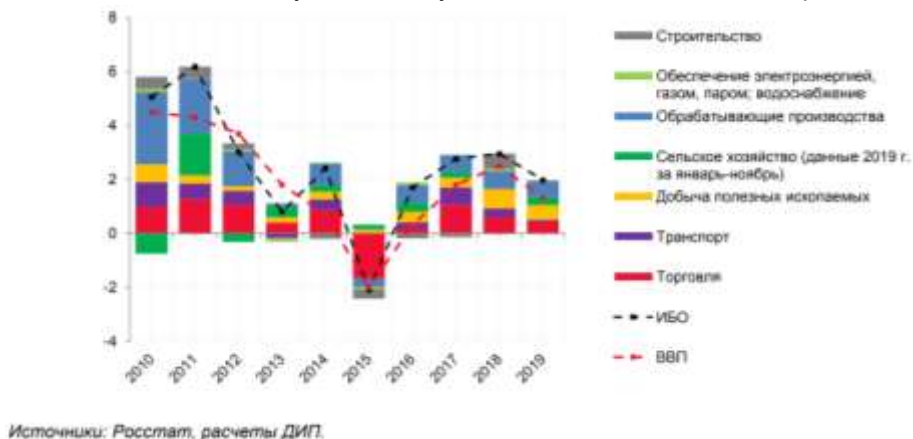


Рис. 11. Вклад отраслевых компонент в годовую динамику ИБО в 2010-2019 гг., % г/г.



В строительстве, учитывая слабый рост показателей в течение всего года, в 2019 г. отрасль дала только 0,6% годового прироста, что заметно ниже скорректированного Росстатом показателя за 2018 г. (+6,3% г/г). Стоит отметить, что Росстат в очередной раз провел корректировку данных за 2018 г., уточнив их как по отдельным месяцам (например, по декабрю – 9,2% г/г вместо 2,6% г/г), так и в целом за год (6,3% г/г вместо 5,3% г/г).

В торговой деятельности изменение объемов продаж оказало сдерживающее влияние на динамику ИБО. Рост оптового товарооборота, несмотря на высокие темпы в конце года, в среднем за год оказался ниже 2018 г. (+1,9% г/г против 2,4% г/г в 2018 г.). В розничной торговле также отмечалось ослабление динамики (+1,6% г/г после +2,8% г/г в 2018 г.) за счет сдержанных продаж как продовольственных, так и непродовольственных товаров.

В транспортном комплексе наблюдавшееся во второй половине года снижение показателей в отрасли по причине сокращения погрузок на железнодорожном и трубопроводном видах транспорта негативно отразилось на темпе роста отрасли в целом за год (+0,6% г/г после +2,7% г/г в 2018 г.). При этом ухудшение показателей в 2019 г. относительно 2018 г. отмечалось на всех направлениях деятельности транспортного комплекса.

В сельском хозяйстве в 2019 г. наблюдался заметный рост производства после падения показателей в 2018 г. (за январь-ноябрь 2019 г. +4,1% г/г после -0,2 г/г в 2018 г.). Основной прирост пришелся на продукцию растениеводства, где в 2019 г. ряд сельхозкультур показали хороший урожай. По предварительным данным Росстата, в 2019 г. получено зерна на 6,5% больше уровня предыдущего года, семян подсолнечника - на 18,4% г/г, сахарной свеклы - на 20,7% г/г, овощей - на 2,5% г/г. По картофелю наблюдается снижение показателей (-1,4% г/г) по причине сокращения посевных площадей из-за низкой рентабельности производства в последние годы. В животноводстве в 2019 г. темпы роста в мясном направлении замедлились (+1,9% г/г после +2,5% в 2018 г.), что связано с насыщением внутреннего рынка при недостаточном развитии экспорта. В молочной отрасли на фоне благоприятной конъюнктуры внутреннего рынка в последние годы объемы производства выросли (+2,4% г/г после +1,4% г/г годом ранее).

#### Промышленность

Рост в промышленности в 2019 г. составил 2,4%, немного замедлившись по сравнению с 2018 годом. Промышленность по-прежнему опережает ВВП по темпам роста, отражая продолжающееся изменение структуры экономики в пользу «торгуемых» отраслей после снижения реального эффективного курса рубля в 2014-2015 годах.

Замедление роста в промышленности вызвано как внешними причинами (стабилизация добычи нефти в рамках соглашения ОПЕК+, снижение внешнего спроса из-за замедления мировой экономики), так и внутренними (общее замедление роста внутреннего спроса, вызванное в том числе бюджетной политикой).

Положительная динамика обработки в значительной степени поддерживается сохранением уверенного роста в некоторых отраслях-лидерах – фармацевтике, пищевой и химической промышленности.

В 2019 г. положительный тренд последних лет в промышленности продолжился: выпуск увеличился на 2,4% по сравнению с 2018 г. Промышленность по-прежнему опережает ВВП по темпам роста. Это отражает продолжающееся изменение структуры экономики в пользу «торгуемых» отраслей после снижения реального эффективного курса рубля в 2014-2015 годах.

Годовые темпы роста промышленности и крупнейших компонент, % представлены на рис. 12.



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рис. 12. Годовые темпы роста промышленности и крупнейших компонент, %.

В 2019 г. добыча полезных ископаемых увеличилась на 3,1% по сравнению с 2018 годом. Замедление роста (в прошлом году +4,1%) в основном связано со сдерживанием роста добычи нефти в рамках соглашения ОПЕК+. Также в середине года наблюдалось сокращение добычи



металлических руд. На фоне снижения мирового спроса на сталь негативный тренд в добыче руд черных металлов сохраняется и сейчас. Добыча угля после небольшого снижения в середине года в октябре достигла рекордных значений.

Темпы роста обрабатывающей промышленности в 2019 г. также несколько снизились (до 2,3%). Если во второй половине предыдущего года рост практически остановился, то в 2019 г. положительный тренд продолжился и во втором полугодии, хотя и с небольшим замедлением.

Большинство отраслей по итогам года продемонстрировали рост. Пищевая и химическая промышленность продолжают уверенный положительный тренд (+4,9 и +3,4%), который, вероятно, продолжится и в 2020 году. В фармацевтике наблюдалось резкое ускорение роста с 8,2% в 2018 г. до 19,6% в 2019 году. Благодаря экспортным поставкам электронная промышленность продемонстрировала кратковременные положительные всплески (+8% по итогам 2019 г.).

В остальных отраслях, в основном, наблюдалось или замедление роста по сравнению с 2018 г., или снижение выпуска. Например, рост нефтепереработки, оказывающей существенное влияние на динамику обработки в целом, составил 1,5% за 2019 г. против 1,9% в прошлом году из-за внеплановых ремонтов в середине года, вероятно, связанных с временной приостановкой экспорта по нефтепроводу «Дружба».

Значительный отрицательный вклад в динамику обработки в 2019 г. оказало производство прочих транспортных средств и оборудования (-12,1%), в основном за счет авиационной, судостроительной техники и другого оборудования. Рост автомобильной промышленности после крайне удачного 2018 г. (+13,3%) в 2019 г. замедлился, а к концу года выпуск начал снижаться. По результатам 2019 г. сокращение составило 1,9%. Учитывая прогнозируемое в 2020 г. падение продаж автомобилей, производство, вероятно, продолжит негативный тренд.

#### *Потребление*

По итогам IV квартала сезонно сглаженный рост розничных продаж ускорился. Это может указывать на увеличение в конце года темпов роста конечного потребления домашних хозяйств, которое поддержало российскую экономику.

В декабре рост розничных продаж немного замедлился после ускорения в ноябре, что частично могло быть связано с некоторым перераспределением сезонности из-за активных сезонных распродаж в ноябре.

Ускорение роста потребления в IV квартале можно связать со снижением инфляции при стабильном росте основных статей доходов населения в номинальном выражении. При этом сохранение номинального роста доходов населения на текущем уровне может привести к ускорению инфляции.

Кредитный импульс необеспеченного потребительского кредитования стал отрицательным в IV квартале, что не оказало существенного влияния на потребительский спрос за счет роста других источников финансирования: самым значимым из них остается оплата труда.

Рост розничного товарооборота в декабре замедлился до 1,9% г/г после заметного ускорения в ноябре до 2,3% г/г. На такую динамику повлияли продажи непродовольственных товаров, годовой темп роста которых снизился до 2,1% г/г с 3,0% г/г. Продажи в сегменте продовольственных товаров продолжили восстанавливаться и выросли темпом 1,8% г/г после 1,6% г/г.

Замедление роста потребления непродовольственных товаров в декабре могло быть связано со смещением сезонности на ноябрь, когда произошел некоторый сдвиг спроса из-за более ранних предновогодних трат, дополнительно вызванных активными распродажами и скидками в этот период. Так, месячные данные с устранением сезонности указывают на снижение продаж товаров непродовольственных категорий на 0,6% м/м после роста на 0,8% м/м, в то время как объем продаж продовольственных товаров немного увеличился (+0,2% м/м). В декабре оборот розничной торговли сократился на 0,2% м/м SA после сильного роста на 0,7% м/м SA в ноябре.

По оценкам, сезонно сглаженный рост розничных продаж в IV квартале ускорился до 0,99% к/к с 0,16% к/к. Это может указывать на ускорение роста конечного потребления домашних хозяйств в IV квартале, которое окажет положительное влияние на рост ВВП.

Динамика реальных доходов населения, % г/г и рост потребления, с исключением сезонности, % к/к представлены на рис. 13.



**Рис. 13. Динамика реальных доходов населения, % г/г и рост потребления, с исключением сезонности, %**  
Замедление роста оборота розничной торговли до 1,6% г/г по итогам 2019 г. (с 2,8% г/г в 2018 г.) соответствует динамике реальных заработных плат, темп роста которых составил на январь-ноябрь 2019 г. 2,5% г/г после 8,5% г/г в 2018 г.. Стоит отметить, что ускорение темпа роста розничного товарооборота к концу 2019 г. происходило на фоне замедления инфляции. При этом рост продаж в номинальном выражении к концу года замедлился, притом что рост оплаты труда наемных сотрудников в номинальном выражении (основной источник доходов населения) был стабилен на протяжении всего 2019 г. Если ускорение роста потребительского спроса (в реальном выражении) в IV квартале в дальнейшем продолжится, оно может с некоторым лагом привести к повышению инфляционного давления.

Замедление роста необеспеченного потребительского кредитования продолжилось в декабре, и кредитный импульс в IV квартале 2019 г. стал отрицательным. Впрочем, это не привело к ухудшению динамики потребительского спроса. Основным источником финансирования потребления остается оплата труда, годовой темп роста которой был постоянным на уровне около 7,2% г/г. В IV квартале замедлился рост таких статей доходов, как социальные выплаты, доходы от собственности и прочие денежные выплаты. Ускорение в III квартале произошло во многом из-за разовых факторов (главным образом за счет повышения социальных выплат из-за ЧС и дивидендов). Доля дохода, направленная на сбережения, в IV квартале осталась примерно на уровне соответствующего периода прошлого года, причем в целом за год она немного снизилась до 3,4% – с 4,2% в 2018 году.

Согласно результатам опроса Росстата, индекс потребительской уверенности в IV квартале не изменился по сравнению с III кварталом. Небольшое улучшение оценок респондентов наблюдалось в их отношении к совершению крупных покупок, которое на протяжении 2019 г. постепенно восстанавливалось после провала в начале года из-за повышения НДС. На фоне замедления инфляции ожидается, постепенное продолжение улучшения опросных показателей, что может оказать поддержку потреблению в дальнейшем.

#### Уровень безработицы

Уровни экономической активности и занятости населения в конце 2019 г. вернулись к показателям 2018 г. после снижения в первом полугодии, что согласуется с общим оживлением экономической активности во втором полугодии 2019 года. В результате уровень безработицы продолжает снижаться и обновлять исторические минимумы.

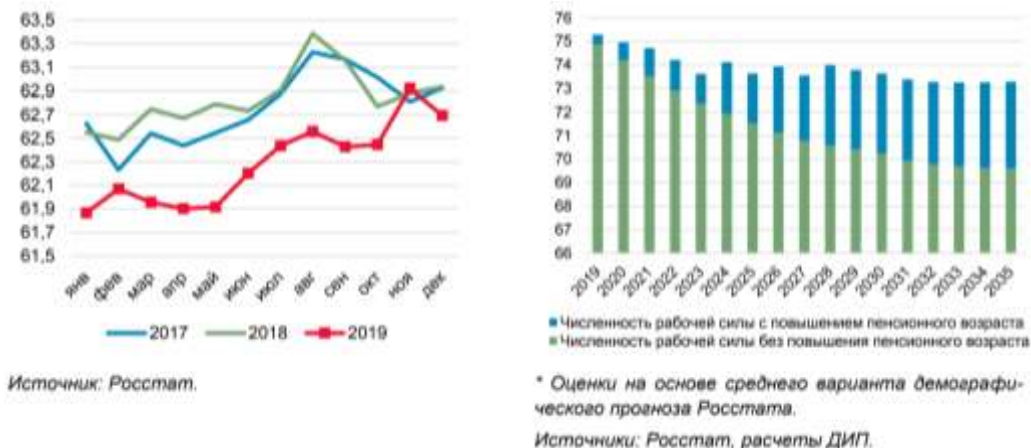
Повышение пенсионного возраста начало сказываться на рынке труда: без него снижение численности экономически активного населения в 2019 г. было бы более значительным. В следующие годы влияние реформы на динамику показателей рынка труда будет возрастать.

В целом ситуация на рынке труда пока не создает значительных инфляционных рисков. Номинальный рост заработных плат в прошлом году был в целом устойчив, а замедление инфляции привело к ускорению роста реальной заработной платы.

В первом полугодии 2019 г. уровень экономической активности населения значительно снизился относительно 2017-2018 годов. Однако во втором полугодии ситуация изменилась: снижение замедлилось и к концу года уровень экономической активности вернулся к значениям предыдущих лет. Такая динамика соотносится с тем, как развивалась ситуация в экономике. В этом году влияние на ситуацию на рынке труда стало оказывать постепенное повышение пенсионного возраста. Согласно данным ПФР в 2019 г. на пенсию вышло на 355 тыс. человек меньше, чем могло бы выйти без увеличения пенсионного возраста. Это схоже по масштабу со сделанными ранее расчетами ДИП (около 400 тыс. человек в 2019 г.). Общий эффект на динамику экономически активного населения был меньше, так как многие из тех, кто мог выйти на пенсию, все равно бы остались на рынке труда. В последующие годы влияние пенсионной реформы на динамику численности экономически активного населения будет увеличиться, что должно отразиться на рынке труда (Рисунок 33).

Косвенно влияние пенсионной реформы подтверждается динамикой уровня участия в рабочей силе по возрастным группам. В III квартале 2019 г. наблюдался значительный прирост в возрастных группах 55-59 лет и 60-69 лет.

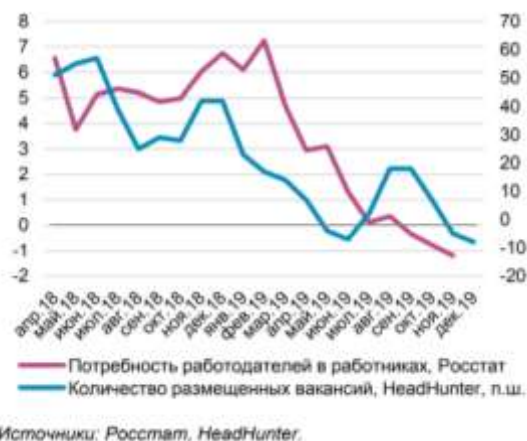
Уровень экономической активности населения представлен на рис. 14.



**Рис. 14. Уровень экономической активности населения**

Уровень занятости населения в последние месяцы 2019 г. восстанавливался еще быстрее, чем уровень участия в рабочей силе, что привело к снижению уровня безработицы в декабре до исторического минимума – 4,48% SA (4,6% NSA).

Впрочем, некоторые индикаторы не указывают на улучшение ситуации на рынке труда в конце года. По данным онлайн-сервиса по поиску работы HeadHunter, потребность работодателей в работниках после некоторого роста в августе–октябре в конце года опять снизилась, а по данным Росстата, это произошло уже в сентябре 2019 г. (см. рис. 15).



**Рис. 15. Потребность работодателей в работниках**

Соотношение спроса и предложения на рынке труда пока не создает значительных проинфляционных рисков через рост заработных плат.

Годовой темп роста реальной заработной платы в ноябре снизился до 2,7% г/г – с 3,8% г/г в октябре. Номинальный темп роста заработной платы замедлился с 7,7% г/г до 6,3% г/г, в частном секторе – с 7,4% г/г до 6,7% г/г, в государственном – с 8,5% г/г до 5,1% г/г. В государственном управлении зарплаты в ноябре выросли всего на 0,5% г/г после роста 10,5% г/г в октябре. Такая высокая волатильность зарплат в государственном управлении является временной: в октябре зарплата бюджетников была индексирована на 4,3%, поэтому ноябрьское замедление роста может объясняться, например, сдвигом сроков выплат премий внутри года.

#### **Банковское кредитование**

В декабре темпы роста кредитования физических лиц продолжили замедляться. При этом наблюдалось замедление сезонно сглаженного роста ипотечного кредитования (0,8% м/м после поправки на сезонность и основной долг по ИЦБ) и небольшое ускорение роста необеспеченных потребительских кредитов.

По объему новых ипотечных кредитов показатель декабря 2019 г. впервые с февраля превысил показатели 2018 г., вероятно, указывая на оживление спроса на рефинансирование ипотеки. Снижение ставок и расширение программы материнского капитала могут подстегнуть спрос на ипотеку в 2020 году.

Темпы роста корпоративного кредитного портфеля по итогам 2019 г. замедлились до 4,5% г/г, что во многом объясняется изменением структуры долгового финансирования компаний в пользу других сегментов: размещение рублевых корпоративных облигаций на внутреннем долговом рынке в 2019 г. стало рекордным, также значительный рост продемонстрировал рынок лизинга (на 12% г/г по итогам 9 месяцев 2019 г.).

Рост вкладов населения по итогам 2019 г. составил 10,1% г/г, что выше темпов роста в 2018 г. (+6,5% г/г). Рост показателя также поддерживается размещением средств физических лиц на эскроу-счетах, что дало +0,5 п.п. вклада в рост.

По итогам 2019 г. банки получили рекордную прибыль, которая превысила 2 трлн. рублей. Среди основных факторов роста: технический рост прибыли после перехода сектора на МСФО 9, отсутствие убытков из-за масштабного дорезервирования и рост комиссионного дохода.

Рост розничного кредитования в декабре продолжил замедляться – до 1% м/м после поправки на сезонность. Предварительная оценка темпов роста розничного кредитования после учета динамики основного долга по ИЦБ также указывает на продолжающееся замедление темпов роста кредитования. По итогам 2019 г. розничное кредитование выросло на 18,6% г/г, несколько замедлившись относительно результатов прошлого года (+22,8% г/г).

Темпы роста кредитования представлены на рис. 16.



Источники: Банк России, расчеты ДИП.



Источники: Банк России, расчеты ДИП.

**Рис. 16. Темпы роста кредитования**

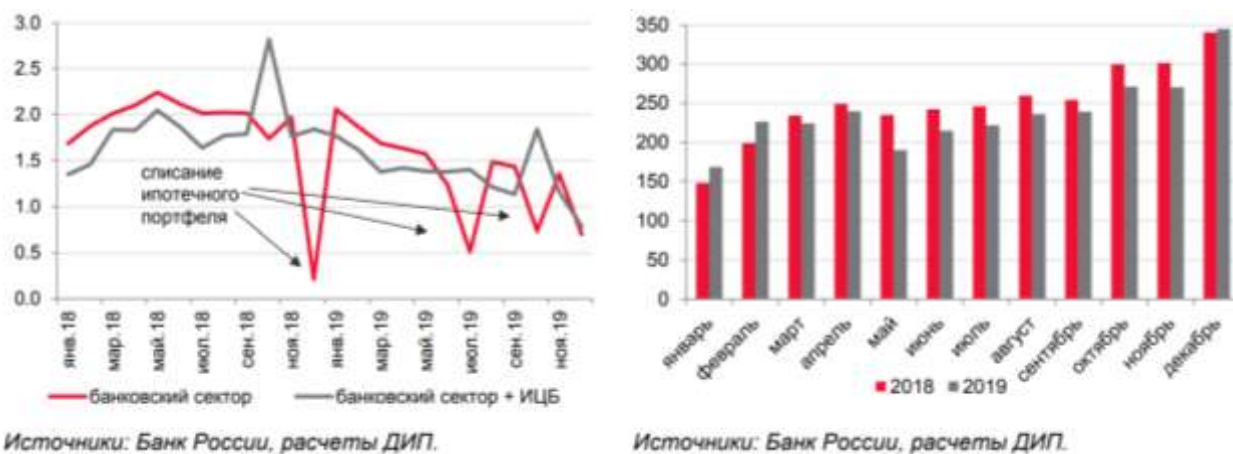
Ипотечное кредитование выросло на 0,8% м/м после поправок на сезонность и динамику долга по ИЦБ. Тем самым продолжилось плавное замедление в сегменте, отмечаемое с начала года. По итогам года рост ипотечного кредитования замедлился до 17,2% г/г после 23,1% г/г в 2018 году.

Достижение ставками по ипотеке исторического минимума (9% по итогам декабря 2019 г.), судя по всему, уже активизировало спрос на рефинансирование. В декабре объем предоставленных за месяц ипотечных кредитов превысил показатель декабря 2018 г., что с учетом замедления роста кредитного портфеля указывает на выросшие объемы рефинансирования. При рефинансировании общий объем задолженности не изменяется, из-за чего дополнительный спрос и выдачи ипотечных кредитов не окажут влияния на динамику задолженности. В то же время рефинансирование по более низким ставкам позволяет снижать долговую нагрузку заемщиков, расширяя возможности для роста потребления и кредитования. Снижение ставок по ипотеке может продолжиться в начале этого года, что станет фактором поддержки роста сегмента. Объявленные изменения в схеме выдачи материнского капитала также могут привести к росту спроса на ипотечное кредитование.

Темпы роста необеспеченных потребительских кредитов в декабре составили 1,3% м/м SA (после учета сезонности) после роста на 1,2% м/м в ноябре 2019 года. Трехмесячные аннуализированные темпы роста портфеля продолжают замедляться, составив в декабре 16,8% после 18,1% по итогам ноября 2019 года. Небольшое ускорение роста в декабре может быть связано с прошедшей адаптацией банков к обязательному расчету ПДН с 1 октября 2019 г. и указывает на то, что в 2020 г. замедление роста этого сегмента рынка может оказаться плавным.

Темпы роста ипотечного кредитования представлены на рис. 17.





**Рис. 17. Темпы роста ипотечного кредитования**

Рублевое корпоративное кредитование прибавило в декабре только 0,4% м/м после поправки на сезонность. В целом за последний квартал 2019 г. темпы роста рублевого корпоративного кредитования были невысокими, а трехмесячные аннуализированные темпы роста указывают на рост около 4%. Это заметно ниже долгосрочных устойчивых темпов роста сектора. Темпы роста корпоративного кредитного портфеля по итогам 2019 г. замедлились до 4,5% г/г (5,8% г/г по итогам 2018 г.). При этом рублевый портфель вырос на 7,2% г/г (13% г/г в 2018 г.), валютный – сократился на 2,2% г/г (-11,1% г/г в 2018 г.), продолжив тенденцию девальютизации банковского кредитования.

Замедление темпов роста корпоративного кредитного портфеля в 2019 г. сопровождалось рекордным размещением рублевых корпоративных облигаций на внутреннем долговом рынке. По итогам 2019 г. объем выпущенных на внутреннем рынке долговых ценных бумаг (за исключением центрального банка и органов государственного управления) вырос до 12,9 трлн. руб., прибавив 12,8% г/г. Опережающее снижение корпоративных доходностей в конце года (Рисунок 43) вызвало интерес крупных заемщиков к этому инструменту финансирования, что, вероятно, стало одной из основных причин замедления роста банковских кредитов нефинансовым организациям (около половины всего годового прироста объема размещенных облигаций нефинансового сектора пришлось на IV квартал).

Часть размещений корпоративных облигаций приобретали банки. Их рублевый облигационный корпоративный портфель по итогам года вырос на 12,2% г/г. В результате рублевые требования банковского сектора к корпоративным заемщикам выросли на 7,6% г/г. В то же время, по предварительным оценкам, темп роста рублевого долга нефинансового сектора (включает требования не только со стороны банковского сектора, но и прочих резидентов) составил около 9% г/г по итогам 2019 г.

Также стоит отметить сохранение активного роста еще одного альтернативного корпоративному кредитованию источника финансирования обновления основных фондов – лизинга. По данным «Эксперт РА», объем лизингового портфеля по итогам 9 месяцев 2019 г. составил 4,6 трлн. руб., увеличившись на 12% г/г и, по прогнозам, вырастет на 5–7% г/г по итогам 2019 года.

Таким образом, более медленный рост банковского кредитования в 2019 г. был частично вызван изменением структуры корпоративного долгового финансирования в пользу других источников. При этом перспективы дальнейшего роста долгового финансирования в меньшей степени зависят от денежно-кредитных условий, а в большей степени от перспектив роста экономики и степени неопределенности для бизнеса. Поэтому в условиях институциональных и структурных ограничений инвестиционный спрос слабо реагирует на смягчение денежно-кредитных условий, ограничивая эффективность кредитного канала трансмиссионного механизма ДКП.

Замедление роста кредитования в течение 2019 г. связано с рядом факторов: ростом привлекательности других инструментов финансирования для корпоративных заемщиков, в том числе благодаря смягчению ДКП; внутренней политикой рискменеджмента банков, которые получают первые сигналы ухудшения качества заемщиков (например, доля одобренных кредитных заявок банками в декабре сократилась до минимума с 2017 г.); макропруденциальной политикой, а также постепенным повышением требований по надбавкам к нормативам достаточности капитала. Так с января 2020 г. была повышена надбавка за системную значимость с 0,65 п.п. до 1 п.п. и надбавка поддержания достаточности капитала – с 2,25 до 2,5 п.п. Банковская система в целом хорошо капитализирована и это повышение не должно стать препятствием для роста кредитования в 2020 году. Однако некоторые банки с небольшим запасом по выполнению нормативов достаточности капитала могут столкнуться с ограничениями по дальнейшему расширению кредитования.



Рост рублевых вкладов населения в декабре замедлился до 0,5% м/м после учета сезонности (и до 0,3% м/м с поправкой на рост средств на счетах эскроу). Самые низкие за последний год месячные темпы роста вкладов населения могут быть связаны с относительным снижением привлекательности банковских депозитов в пользу альтернативных инструментов сбережений, в частности, фондового рынка. В ближайшее время эта тенденция может продолжиться – к концу января максимальные ставки по вкладам в банках, входящих в топ-10, опустились до 5,76%. Годовые темпы роста вкладов населения по итогам 2019 г. составили 10,1% г/г (после +6,5% г/г в 2018 г.). При этом, по нашим оценкам, около 0,5 п.п. этого роста обусловлено именно динамикой роста средств на счетах эскроу.

Новая схема финансирования строительства жилья будет оказывать влияние на показатели банковского сектора и в дальнейшем. Помимо непосредственного влияния на динамику вкладов населения, она предполагает и дополнительное увеличение кредитования нефинансового сектора. Кроме ипотечного кредита, который будет зачисляться на эскроу-счета для физических лиц, на балансе банков будут появляться и кредиты застройщикам. При прежнем механизме финансирования банковское кредитование застройщиков было далеко не основным источником фондирования долевого строительства. Новая схема рефинансирования жилищного строительства видимо приведет к значительному изменению структуры баланса банков в ближайшие годы.

За 2019 г. банки получили рекордную прибыль, более чем в полтора раза превосходящую значение предыдущего года – 2,04 трлн. руб. после 1,35 трлн. руб. в 2018 г. Значительный, но технический вклад в прибыль внесли корректировки резервов, связанные с переходом сектора на стандарты МСФО 9. Величина таких корректировок по результатам 2019 г. составила 0,4 трлн. рублей. Кроме того, некоторые saniруемые банки в 2018 г. отразили значительный убыток (около 0,5 трлн. руб.) из-за разового досоздания резервов по старым проблемным активам, в то время как в 2019 г. их результат был близок к нулевому.

Основными источниками формирования прибыли банковского сектора оставались чистый процентный (ЧПД) и комиссионный доходы. Отметим, что снижение ЧПД, начавшееся в конце 2018 г., приостановилось: по итогам IV квартала 2019 г. ЧПД составил 761 млрд. руб. по сравнению с 724 млрд. руб. в III квартале 2019 года. Рост чистого процентного дохода в последнем квартале вызван опережающим снижением процентных расходов банков. Оно может продолжиться ввиду произошедшего смягчения ДКП и доходностей облигаций, которое, как правило, быстрее трансформируется в ставки банковского фондирования, чем в ставки по кредитам.

Рост комиссионного дохода продолжился: по итогам 2019 г. чистый комиссионный доход достиг исторического максимума – 1,3 трлн. руб. (+18% г/г). Это указывает на то, что банки продолжают поиск и развитие новых продуктов, не связанных с процентными доходами, на фоне ожидаемого снижения процентной маржи из-за замедления инфляции и снижения номинальных ставок.

#### *Платежный баланс*

Профицит счета текущих операций в 2019 г. составил 70,6 млрд долл. США, что существенно ниже изначальных ожиданий. Причинами послужило активное восстановление импорта во втором полугодии 2019 г. и более значительный дефицит баланса услуг (в части поездок) и инвестиционных доходов (роста платежей к выплате) на фоне укрепления рубля. Данные факторы полностью нивелировали положительный вклад в СТО более благоприятной относительно начального прогноза динамики нефтегазовых экспортных доходов.

Экспорт в 2019 г. снизился на 6% (в IV квартале на 9% г/г). Рост импорта ускорился в IV квартале 2019 г. до 10% г/г после 4% г/г кварталом ранее, что обеспечило темпы роста 2,5% в целом в 2019 г.

Величина положительного сальдо финансовых операций частного сектора снизилась по сравнению с 2018 г. более, чем вдвое – до 26,7 млрд. долл. США против 63 млрд долл. США в 2018 году.

Основным источником стало погашение банками внешних обязательств (-20,1 млрд. долл. США), тогда как вклад прочих секторов в чистое кредитование внешнего мира в итоге был небольшим. Приток прямых иностранных инвестиций (ПИИ) нефинансового сектора (+26,9 млрд. долл. США) компенсировал прирост иностранных активов.

Улучшение динамики ПИИ может быть связано с разовыми сделками по продаже доли российских активов («Арктик СПГ 2»). Кроме того, по-прежнему значительным остается влияние внутригрупповых сделок крупных компаний.

Активизации притока нерезидентов в ОФЗ с пиком спроса в II квартале 2019 г. (+10,5 млрд. долл. США) и умеренным приростом в IV квартале 2019 г. (+3,6 млрд. долл. США, всего за год +20,4 млрд. долл. США) способствовали ожидания снижения ключевой ставки. На этом фоне приток валютных средств в госсектор оказался сопоставим с положительным сальдо по финансовому счету частного сектора.

Итоги 2019 г. продемонстрировали формирование тенденции к более интенсивному, чем можно было предполагать, снижению профицита счета текущих операций (СТО). Сокращение сырьевого экспорта сформировалось под действием ухудшения динамики внешнего спроса. При этом рост

импорта ускоряется на фоне произошедшего укрепления рубля, потребительского спроса и восстановления роста инвестиций.

Во втором полугодии 2019 г. было отмечено оживление импорта машин и оборудования – категории, которая является основой инвестиционного импорта и опережающим индикатором повышения инвестиционной активности. Даже с исключением временного фактора скачка импорта химической продукции (за счет фармацевтики), динамика общего импорта, в том числе и потребительского, остается сильной. Это говорит об устойчивости сложившейся тенденции.

В дальнейшем сокращение профицита СТО, с поправкой на сезонные факторы, на наш взгляд, должно продолжиться под действием сокращения профицита торгового баланса. Экспорт в среднесрочной перспективе продолжит снижаться в стоимостном выражении под влиянием ослабления внешнего спроса, тогда как импорт будет поддерживаться укреплением реального курса и оживлением инвестиционной активности.

Динамика основных компонентов платежного баланса в 2019 году была неоднородной. Снижение нефтегазового экспорта составило 9% г/г, до 238 млрд. долл., что в основном было обусловлено ухудшением внешнеэкономической конъюнктуры. При росте физических объемов экспорта нефти в январе-ноябре на 3,8%, экспорт нефтепродуктов в физическом выражении упал на 7%. Экспорт газа в физических объемах почти не снизился в январе-ноябре 2019 г. во многом благодаря резкому увеличению экспорта в последние месяцы года (+11% г/г в октябре и +6% г/г в ноябре) на фоне пополнения европейских запасов. Ненефтегазовый экспорт превзошел ожидания, почти не сократившись по сравнению с предшествующим годом (180 млрд. долл. США в 2019 г. против 181 млрд. долл. США в 2018 г). Его доля в экспорте выросла до 43,1% против 41% в 2018 году. При этом физические объемы экспорта металлов снизились на 10,4% г/г в январе-ноябре 2019 года. Поддержку ненефтегазовому экспорту в основном оказал экспорт химической продукции, который по данным ФТС в физических объемах вырос в январе-ноябре 2019 г. на 3,8%.

Что касается импорта, то во втором полугодии 2019 г. наметилась тенденция к его активизации. Согласно предварительным данным, рост импорта ускорился до 4% в III квартале и 10% в IV квартале после падения на 2,6% в первом полугодии 2019 года.

Одним из факторов роста был импорт химической продукции, в основном за счет продукции фармацевтики. Однако, как ожидалось, после скачка в октябре-ноябре 2019 г. динамика импортных поставок фармацевтической продукции в декабре 2019 г. ослабла. На это повлияло перенесение срока введения маркировки с 1 января 2020 г. на 1 июля 2020 г., что позволяет реализовывать лекарственные средства, выпущенные или ввезенные до этой даты, без маркировки до истечения срока их годности. Однако в первом полугодии 2020 г. по мере приближения старта продаж с обязательной маркировкой нельзя исключать новой волны закупок импортных препаратов. Не меньшим по важности фактором, поддерживающим импорт лекарств в среднесрочной перспективе является реализация федерального проекта «Борьба с онкологическими заболеваниями», объем финансирования которого в 2020 г. будет увеличен.

В то же время все остальные ключевые категории импорта сохранили положительную динамику в сегментах как инвестиционного, так и потребительского импорта. Существенно ускорился импорт машин и оборудования, а также текстильной продукции, одежды и обуви.

Среди важных факторов 2019 г. необходимо отметить тенденцию к росту дефицита услуг и первичных и вторичных доходов темпами, превышающими первоначальные прогнозы. Суммарно данное отрицательное сальдо возросло до -92 млрд. долл. против -81 млрд. долл. годом ранее, что оказало существенное давление на величину профицита СТО. В частности, значительно увеличился дефицит баланса услуг (за счет поездок) и инвестиционных доходов (рост платежей к выплате): -35 млрд. долл. против -30 млрд. долл. годом ранее. Тенденция последних лет указывает на высокую вероятность продолжения негативного влияния данного фактора на профицит СТО в будущем. Значимую роль в улучшении финансового счета в 2019 г. сыграла активизация притока нерезидентов в ОФЗ. Всего прирост покупок ОФЗ нерезидентами на вторичном рынке за год составил +20,4 млрд. долл., из которых половина пришлась на II квартал (+10,5 млрд. долл.). Наличие столь сильного притока существенно повлияло на равновесие платежного баланса в 2019 году со смещением в сторону реального укрепления рубля, создавшего дополнительную поддержку динамике импорта.

Основным источником положительного сальдо финансовых операций частного сектора в 2019 г. стало погашение банками внешних обязательств (-20,1 млрд. долл. США), тогда как вклад прочих секторов в чистое кредитование внешнего мира в итоге был небольшим. При этом, в отличие от предшествующего года, в 2019 г. наблюдался приток прямых иностранных инвестиций нефинансового сектора (+26,9 млрд. долл. США), что, однако, сопоставимо с приростом иностранных активов. Мы полагаем, что в отсутствие серьезных внешних шоков подобные тенденции в банковском и корпоративном секторах могут продолжиться.

Отдельного внимания заслуживает вопрос устойчивости сформировавшегося значительного притока прямых иностранных инвестиций (ПИИ) в РФ. Наибольший приток ПИИ пришелся на I и III кварталы

2019 г. – 10,9 и 9 млрд. долл. соответственно. Чистое сальдо ПИИ в РФ (с учетом ПИИ за границу) в январе-сентябре 2019 г. также сложилось положительным в размере 9,1 млрд. долл. США против оттока за аналогичный период предыдущего года. На фоне сохранения доли реинвестирования доходов в общем объеме вложений ПИИ в РФ примечательно повышение роли вложений в участие в капитале и в долговые инструменты.

Более детальные предварительные оценки за январь-сентябрь 2019 г. и анализ рыночных данных позволяют предположить, что на улучшение показателей 2019 г. во многом могли повлиять крупные сделки ПАО «НОВАТЭК». Прибыль ПАО «НОВАТЭК» по продаже 10%-ной и 30%-ной долей участия в проекте «Арктик СПГ 2» иностранным инвесторам, по данным компании, составила 675 млрд. руб., сделки были отражены в отчетности в марте и июле 2019 г. соответственно, что относится к I и III кварталам 2019 г., когда наблюдался основной приток ПИИ.

Изучение других категорий ПИИ говорит о том, что улучшения динамики прочих ПИИ в целом не происходит. При их отсутствии текущую положительную динамику притока ПИИ в РФ нельзя назвать устойчивой. Речь идет о притоке, связанном скорее с одним крупным проектом, а не общей тенденции. Что касается планов по «Арктик СПГ 2», вероятность привлечения внешнего валютного финансирования под проект в иностранных банках (в СМИ фигурирует объем до 8 млрд. долл.) может временно положительно отразиться на притоке капитала в среднесрочной перспективе.

Изменение резервных активов в 2019 г. составило 66,5 млрд. долл. США, в основном за счет покупок валюты для Минфина в рамках бюджетного правила. Большой прирост резервов в 2019 г. при более низкой среднегодовой цене на нефть обусловлен сравнением с низкой базой второго полугодия 2018 г., когда с августа 2018 г. Банк России временно приостановил покупки валюты для Минфина России для поддержания финансовой стабильности, и исполнением отложенных покупок валюты.

В среднесрочной перспективе вероятно сохранение давления в сторону сужения профицита СТО со стороны как внешних, так и внутренних факторов, в числе которых ослабление внешнего спроса на российский экспорт, восстановление инвестиционного импорта по мере отложенной активизации бюджетных расходов и реализации госпрограмм, что может вызвать отклонение основных компонент платежного баланса от равновесия.

Источник: [http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27288/bulletin\\_20-01.pdf](http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27288/bulletin_20-01.pdf)

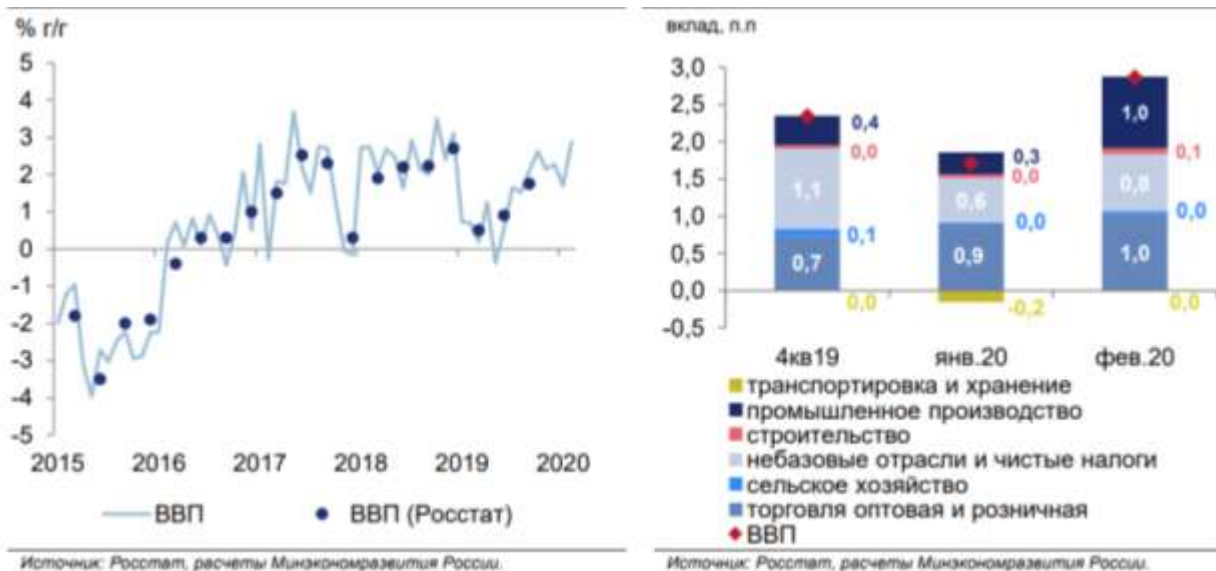
*Вывод: Рост российской экономики ускорился до потенциальных темпов во втором полугодии 2019 г. и, по оценкам, сохранит набранные темпы в первом полугодии 2020 года. Ускорение роста внутреннего спроса происходит благодаря накоплению запасов, оживлению потребительских расходов домохозяйств, а также стимулирующей бюджетной политике со второй половины 2019 года. Сохраняющийся положительный кредитный импульс от роста корпоративного кредитования поддерживает рост экономики. Замедление инфляции способствует росту реальных доходов населения и потребительского спроса, компенсируя снижение до нуля кредитного импульса в потребительском сегменте. Смягчившиеся денежно-кредитные условия способствуют росту потребительской активности и спроса на ипотеку, а также – привлечению компаниями финансирования на рынке облигаций. В совокупности эти факторы позволяют компенсировать сохраняющееся негативное влияние на динамику российского экспорта пониженных темпов роста мировой экономики.*

Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по состоянию на март 2020 г. (по состоянию на дату оценки данные на апрель 2020 г. официально не опубликованы)

#### *Экономическая активность*

В феврале 2020 г. рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, ускорился до 2,9% г/г после 1,7% г/г в январе. С начала года темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3% г/г. Значительное влияние на показатели экономической активности в феврале оказал календарный фактор (високосный год и 19 рабочих дней против 20 в феврале 2019 года). Темпы роста ВВП с исключением календарного фактора в феврале, по оценке, сохранились приблизительно на уровне января – 1,7–1,9% г/г.

Динамика изменения ВВП и его составляющих представлена на рис. 18.



**Рис. 18. Динамика изменения ВВП и его составляющих**

Наибольший вклад в рост ВВП в феврале внесли торговля и промышленное производство (по 1,0 п.п.). В феврале 2020 г. был обновлен пятилетний максимум по темпу роста оборота розничной торговли, рост которого ускорился до 4,7% г/г с 2,7% г/г в январе 2020 года. Ускорение роста наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте рынка. Темп роста в обрабатывающей промышленности в феврале ускорился до 5,0% г/г после 3,9% г/г в январе, в добывающей промышленности – до 2,3% г/г (после снижения на 0,4% г/г месяцем ранее). В то же время в электроэнергетике и водоснабжении в феврале наблюдалась слабая динамика, обусловленная, в первую очередь, более теплой, чем в прошлом году, погодой.

После околонулевых показателей 2019 г. строительный сектор в последние два месяца демонстрирует улучшение динамики. Темп роста объема работ по виду деятельности «Строительство» увеличился до 2,3% г/г в феврале после 1,0% г/г в январе и 0,4% г/г в декабре 2019 года. В феврале сохранялась негативная динамика в транспортном комплексе, при этом темпы снижения грузооборота транспорта значительно замедлились – до -0,1% г/г в феврале после -3,4% г/г в январе. В условиях ухудшения внешнего спроса и введения в Китае ограничений на транспортное сообщение наиболее значительное снижение в январе-феврале демонстрировали показатели воздушного и морского грузового транспорта. Вместе с тем грузооборот автомобильного транспорта в январе–феврале активно рос (+ 17,4% г/г с начала года).

Динамика изменения оборота розничной торговли и объемов строительных работ представлена на рис. 19.



**Рис. 19. Динамика изменения оборота розничной торговли и объемов строительных работ**

**Рынок труда**

Уровень безработицы с исключением сезонности в феврале обновил исторический минимум – 4,4% от рабочей силы. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора снизилась на



203,2 тыс. человек (-0,3% м/м SA), в годовом выражении после январского роста занятость снизилась на 0,5% г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 23,5 тыс. человек (-0,7% м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -6,3% г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности продолжила снижение (-226,7 тыс. человек, или -0,3% м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -0,8% г/г после околонулевой динамики в январе. Рост заработных плат в начале 2020 г. сохранялся на высоких уровнях. Номинальная заработная плата в январе 2020 г. выросла на 9,1% г/г, реальный рост составил 6,5% г/г (+10,1% г/г и +6,9% г/г в декабре соответственно). Некоторое замедление роста было обусловлено динамикой во внебюджетном секторе, в то время как рост заработных плат в социальном секторе в январе ускорился. Вклад в рост реальных заработных плат в январе внесло существенное замедление годовой инфляции.

Динамика изменения уровня безработицы и реальной заработной платы представлена на рис. 20.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 20. Динамика изменения уровня безработицы и реальной заработной платы

#### Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены ниже.

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.20	январ.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
<b>ВВП</b>	2,9*	1,7*	1,3	2,3*	2,3*	2,1*	2,6*	1,7	2,5
Сельское хозяйство	3,1	2,9	4,0	5,3	5,6	5,7	5,0	5,0	-0,2
Строительство	2,3	1,0	0,6	0,9	0,4	0,3	1,1	0,5	6,3
Розничная торговля	4,7	2,7	1,6	2,0	1,9	2,3	1,7	0,9	2,8
Грузооборот транспорта	-0,1	-3,4	0,6	-0,8	-1,3	-1,2	0,2	-0,3	0,2
Промышленное производство	3,3	1,1	2,3	1,8	1,7	0,7	3,0	3,1	3,5
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	2,3	-0,4	2,5	0,0	0,5	0,1	-0,7	1,8	3,8
добыча угля	-5,4	-8,8	1,6		-1,9	1,5	4,7		5,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	0,0	2,5		-0,4	0,6	-0,4		2,9
добыча металлических руд	3,0	2,4	3,7		1,7	3,9	2,6		3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,3	-12,9	2,4		26,1	1,0	-6,0		4,2
<b>Обрабатывающие производства</b>	5,0	3,9	2,6	3,9	4,0	1,5	6,3	4,4	3,6
пищевая промышленность	8,5	9,2	3,4		8,2	5,3	5,1		3,4
легкая промышленность	0,2	3,0	-1,6		6,2	0,1	-0,2		3,4
деревообработка	6,8	5,8	1,5		2,7	1,1	-0,4		11,4
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	2,3	2,2		3,0	3,6	7,0		2,6
химический комплекс	10,6	3,5	5,1		5,2	7,5	8,6		3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,2	4,3	4,2		1,4	1,7	0,7		0,4
металлургия	1,9	0,7	2,4		6,8	-2,4	7,8		1,9
машиностроение	9,4	5,2	5,1		2,9	2,4	12,3		6,1
прочие производства	3,2	10,0	-11,4		-13,2	-15,3	-18,5		6,8
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	-0,2	-4,7	0,0	-0,9	-4,8	0,2	2,1	1,9	2,2
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-1,4	1,0	-5,2	-11,7	-10,0	-12,9	-12,3	-4,9	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

#### Показатели рынка труда

Показатели рынка труда представлены ниже.



	фев.20	нвн.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
<b>Реальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	6,5	2,9	4,6	6,9	2,7	3,8	3,0	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,2	2,0	-0,2	1,2	1,6	-
<b>Номинальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	9,1	7,5	8,2	10,1	6,3	7,7	7,4	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,7	1,9	0,2	1,2	2,4	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,8	1,1	-	-	-	3,1	0,1 <sup>1</sup>
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,9	-	-	-	-0,2	-
<b>Реальные денежные доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,5	1,7	-	-	-	3,7	1,1 <sup>1</sup>
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,7	-	-	-	0,3	-
<b>Численность рабочей силы*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,1	-1,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,7	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	75,1	75,4	-	75,4	75,4	75,6	75,3	75,2	-
<b>Численность занятых*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	0,2	-0,8	-0,2	-0,3	0,1	-0,6	-1,0	0,3
млн. чел. (SA)	71,8	72,0	-	72,0	72,0	72,2	71,9	71,8	-
<b>Численность безработных*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,3	-5,0	-5,3	-4,6	-6,1	-4,0	-3,7	-5,2	-7,8
млн. чел. (SA)	3,3	3,4	-	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4	-
<b>Уровень занятости*</b>									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,5	-	59,5	59,5	59,7	59,4	59,3	-
<b>Уровень безработицы**</b>									
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,4	4,7/4,5	4,6/-	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,6	4,4/4,6	4,8/-

\* Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

\*\* Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».  
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: 1. [https://www.economy.gov.ru/material/file/f221df4baaa879317179714389b1021f/200323\\_.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/f221df4baaa879317179714389b1021f/200323_.pdf)

Рост ВВП в 2019 г. составил 1,3%, что оказалось несколько выше официального прогноза Минэкономразвития России.

Уровень безработицы по итогам 2019 г. составил 4,6% от рабочей силы, снизившись по сравнению с 2018 г. на 5,3%.

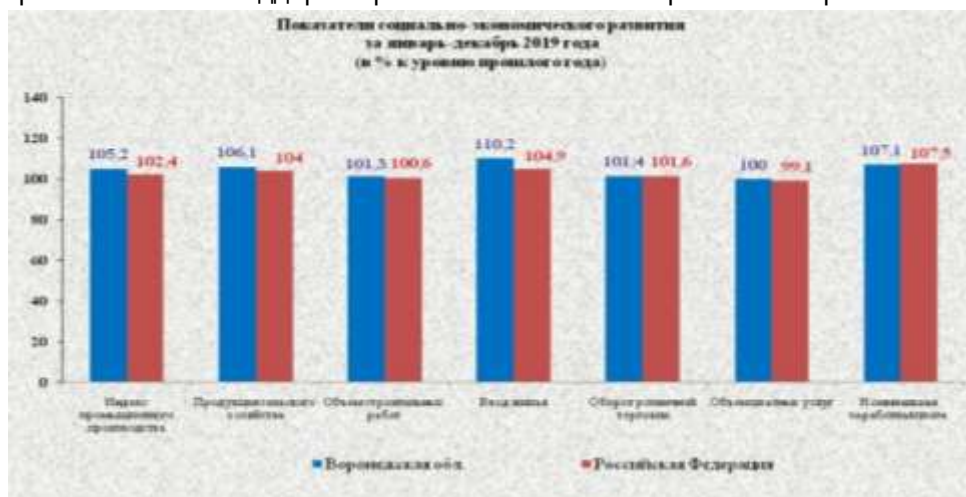
Динамика денежных доходов в реальном выражении в 2019 сохранилась в положительной области.

Рост реальных располагаемых доходов в 2019 г. составил 0,8%.

Перечисленные факторы свидетельствуют о положительной динамике экономической ситуации в стране.

## 2. Основные итоги социально-экономического развития Воронежской области за январь – декабрь 2019 г. (данные за 1 кв. 2020 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

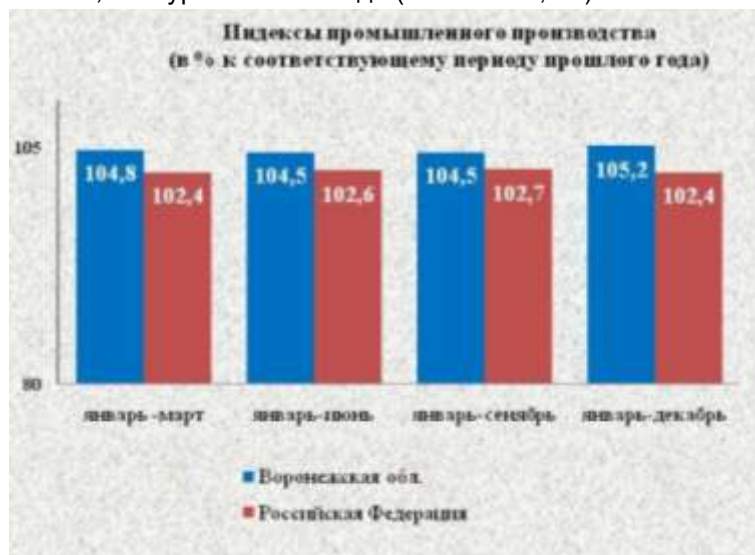
Состояние экономики области по итогам 2019 года характеризуется сохранением позитивной динамики. Положительные темпы отмечаются во всех базовых отраслях, причем в промышленности, сельском хозяйстве и строительстве с опережением среднероссийских значений. Потребительский спрос со стороны населения поддержан ростом номинальных и реальных заработных плат.



Промышленное производство возросло на 5,2% к уровню 2018 года (в РФ – на 2,4%). Рост производства в целом по промышленности региона обеспечен положительной динамикой во всех основных отраслях промышленной специализации: в добыче полезных ископаемых, где индекс производства составил 123,2% (в РФ – 103,1%), обрабатывающих производствах – 102,4% (в РФ – 102,3%), обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 125,3% (в РФ – 100,4%), водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 120,3% (в РФ – 99,7%). Объем сельскохозяйственного производства вырос на 6,1% к январю-декабрю прошлого года (по РФ - 104%), в том числе основных видов продукции животноводства: мяса – на 5,9%, молока – на 8,5% (в РФ - 101,9% по мясу и 102,4% по молоку). Производство яиц в регионе снизилось - 77% к уровню прошлого года (в России - 99,9%). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» увеличился на 1,3% к январю-декабрю 2018 года (в РФ - 100,6%). Ввод жилья составил 1878,2 тыс. кв. метров, или 110,2% к уровню 2018 года (в РФ - 104,9%). Потребительский спрос в сфере торговли стабилен и составил 101,4% к уровню 2018 года (в РФ - 101,6%). Объем платных услуг, оказанных населению, остался на уровне прошлого года (в РФ - снижение на 0,9%). Индекс потребительских цен по полному кругу товаров и услуг составил в декабре 2019 года 102,6% к декабрю 2018 года и 104,4% к январю-декабрю прошлого года (по РФ - 103% и 104,5% соответственно). Среднемесячная начисленная заработная плата за январь-декабрь 2019 года к соответствующему периоду 2018 года увеличилась на 7,1% (в РФ - на 7,5%) и составила 33375,5 рублей. В реальном исчислении оплата труда увеличилась на 2,6 процента (в РФ - на 2,9%). Ситуация с безработицей на рынке труда стабильна - регистрируемая безработица составляет 0,8%.

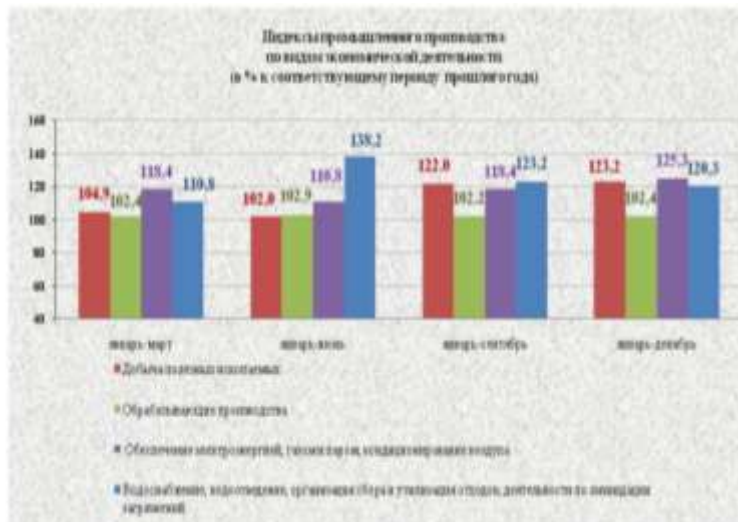
#### ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

В 2019 году промышленное производство области характеризовалось сохранением положительных темпов роста с превышением общероссийских значений: в целом по региону промышленное производство возросло на 5,2% к уровню 2018 года (в РФ – на 2,4%). Опережающие темпы роста отмечены: в «Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха» – 125,3% к уровню 2018 года (в РФ – 100,4%), в «Добыче полезных ископаемых» – 123,2% (в РФ – 103,1%), в «Водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» – 120,3% (в РФ – 99,7%). В «Обрабатывающих производствах» индекс производства составил 102,4% к уровню 2018 года (в РФ – 102,3%).



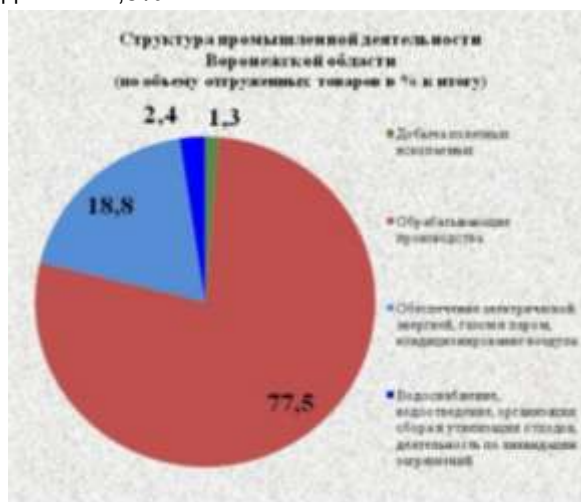
Рост в обрабатывающих производствах обеспечен за счет опережающих темпов роста в производстве прочих готовых изделий (130,9% к уровню января-сентября 2018 года), производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (133,7%), производстве резиновых и пластмассовых изделий (122%), производстве лекарственных средств и материалов (121,2%), полиграфической деятельности (120,3%), производстве электрического оборудования (119%), производстве кожи и изделий из кожи (117,2%), производстве пищевых продуктов (113%), производстве одежды (110%), производстве прочей неметаллической минеральной продукции (105,6%). Индекс производства в «Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха» в 2019 году составил 125,3% по сравнению с уровнем 2018 года (в России – 100,4%), что обусловлено завершением масштабных работ по модернизации (продлению срока эксплуатации) 4-го энергоблока Нововоронежской АЭС и пуском его в эксплуатацию в январе 2019 года, а также пуском в промышленную эксплуатацию в конце октября 2019 года нового 7-го энергоблока. В результате установленная мощность Нововоронежской АЭС возросла на 44% и составила 3747 мВт. В «Водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» в 2019 году индекс производства составил 120,3% в

сравнении с уровнем 2018 года (в РФ – 99,7%). Крупнейшее предприятие отрасли – ООО «РВК-Воронеж» (структура ГК «Росводоканал») – использует активы водоканального хозяйства областного центра по договору концессии до 2042 года.



В «Добыче полезных ископаемых» индекс производства по итогам 2019 года составил 123,2% в сравнении с 2018 годом (в РФ – 103,1%). В 2019 году оборот организаций по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» достиг 672,6 млрд. рублей или 29,4% от оборота организаций области. По всем видам промышленной специализации динамика оборота была положительной. В сравнении с уровнем 2018 года самый высокий темп роста оборота организаций отмечен в «Добыче полезных ископаемых» – 111,4%, в «Обрабатывающих производствах» оборот увеличился на 8,9%, в «Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха» и «Водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» – на 7,1%. При этом оборот организаций в целом по области сократился на 1,8%. Промышленными предприятиями области было отгружено продукции на сумму 588,5 млрд. рублей. При этом динамика отгрузки в основных промышленных видах деятельности была также положительной: наибольший рост отгрузки наблюдался в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 128,5% к уровню 2018 года, в добыче полезных ископаемых – 112,5%, в обрабатывающих производствах объем отгруженных товаров увеличился на 8,9%, в «Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха» объем отгруженных товаров – на 10% в сравнении с уровнем 2018 года.

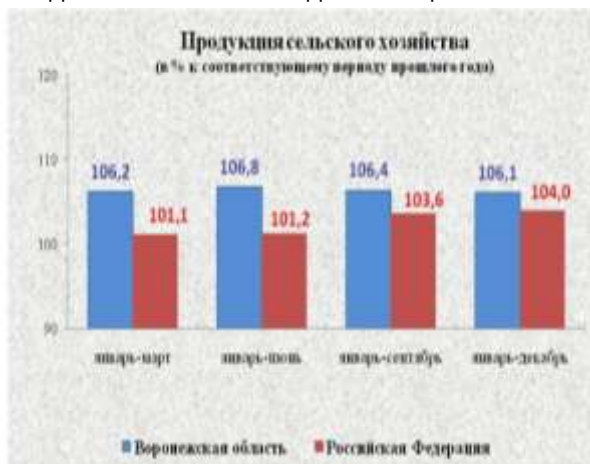
Структура производства (по объему отгруженных товаров собственного производства) составила: «Добыча полезных ископаемых» – 1,3% от общего объема, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 2,4%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 18,8%. Основной объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг приходится на долю обрабатывающих производств – 77,5%.



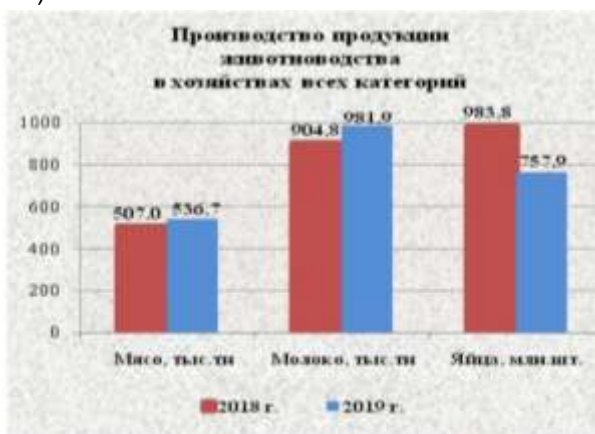


## СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

По итогам 2019 года темп роста производства продукции сельского хозяйства составил 106,1% к уровню 2018 года в сопоставимой оценке (по России - 104%). Производство мяса (скот и птица на убой в живой массе) в хозяйствах всех категорий достигло 536,7 тыс. тонн (105,9% к уровню 2018 года), молока - 981,9 тыс. тонн (108,5%), яиц - 757,9 млн. штук (77%). Снижение производства яиц в регионе обусловлено прекращением деятельности крупного предприятия по производству яиц ООО «Птицепром Бобровский» вследствие массового падежа птицы.



На 01.01.2020 в хозяйствах всех категорий содержалось 490 тыс. голов крупного рогатого скота (105,4% к уровню на 01.01.2019 года), коров – 186,3 тыс. голов (101,8%), свиней - 1418,4 тыс. голов (105,9%), овец и коз – 212,8 тыс. голов (96,8%). Уменьшение поголовья овец и коз обусловлено сокращением в мелких подсобных хозяйствах несельскохозяйственных организаций (88,7%) и хозяйствах населения (96,3%).



В секторе сельхозорганизаций обеспечена устойчивая положительная динамика роста производства продукции животноводства. Успешно развиваются молочный и мясной кластеры, предусматривающие модернизацию отрасли животноводства и стабильный рост объемов производства продукции. Высокими темпами наращиваются объемы производства мяса – 107,5% (к уровню 2018 года), молока – 114,2 процента. Надой молока в расчете на одну корову молочного стада в сельхозорганизациях увеличились на 8,5% (+588 кг) и составили 7503 кг (в 2018 году – 6915 кг). В рейтинге субъектов Российской Федерации по итогам 2019 года по производству молока в сельхозорганизациях область занимает 3 место, по приросту объемов молока - 1 место в РФ (+92 тыс. тонн за год).

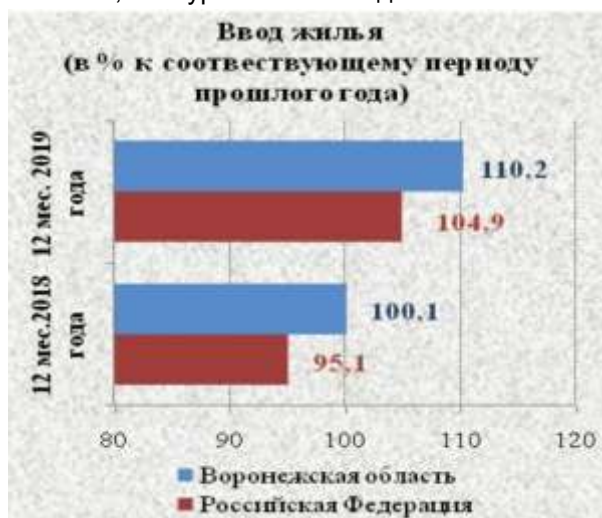
В секторе мясного скотоводства занято более 200 сельхозпредприятий и крестьянско-фермерских хозяйств с общей численностью специализированного мясного скота - 159 тыс. голов, в том числе крупнейший в Российской Федерации инвестпроект реализует ООО «Заречное» (более 70 тыс. голов КРС) по производству высококачественной говядины («мраморного мяса»). В рейтинге субъектов Российской Федерации область занимает 4 место по производству мяса крупного рогатого скота - 52 тыс. тонн. За счет реализации крупных инвестиционных проектов ускоренными темпами развивается отрасль свиноводства. По итогам 2019 года производство свинины составило 286 тыс. тонн - 3 место в Российской Федерации. Поголовье свиней превышает 1,3 млн. голов - 3 место в РФ. В структуре производства основных видов скота и птицы на убой (в живом весе) сельскохозяйственными организациями в 2019 году отмечалось увеличение удельного веса производства свиней - 63,1% (в 2018 году - 61,6%). В растениеводстве отмечается высокая урожайность основных сельскохозяйственных культур. Валовой сбор зерновых культур составил 5,2 млн. тонн (108,7% к

уровню 2018 года), сахарной свеклы - 6,8 млн. тонн (в 1,3 раза), подсолнечника -1,3 млн. тонн (118,6%). Под урожай будущего года в сельхозорганизациях озимые культуры на зерно и зеленый корм посеяны на площади 797,2 тыс. га (107% к плану). Важным фактором, стимулирующим развитие аграрного сектора экономики, является государственная поддержка. В 2019 году бюджетная поддержка сельхозпроизводителей, участвующих в реализации государственной программы Воронежской области «Развитие сельского хозяйства, производства пищевых продуктов и инфраструктуры агропродовольственного рынка» составила 8537,5 млн. рублей (82,1% к уровню 2018 года), в том числе из федерального бюджета - 6174,7 млн. рублей, из областного бюджета - 2362,8 млн. рублей.



#### ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

По данным Воронежстата объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций в январе-декабре 2019 года в сопоставимой оценке увеличился на 4,5% к соответствующему уровню прошлого года и составил более 298 млрд. рублей. Основными инвестиционными площадками в январе-сентябре т.г. являлись строительство 7-го энергоблока Нововоронежской АЭС, реконструкция федеральной автомагистрали М-4 «Дон», создание животноводческих комплексов. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» увеличился на 1,3% к уровню 2018 года (в России - на 0,6%). По итогам отчетного сданы 25,3 тыс. новых квартир общей площадью 1878,2 тыс. кв. м, что больше на 10,2% к уровню 2018 года.



Населением за счет привлеченных и собственных средств введено в действие 776,9 тыс. кв. метров (41,4% от общего объема введенного жилья). В индивидуальном строительстве наибольший удельный вес занимало строительство домов в городской местности (54,5% от всего объема индивидуального строительства). Средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа в целом по области в 2019 году составила 37.6 тыс. рублей и увеличилась по сравнению с 2018 годом на 2.1 процента.

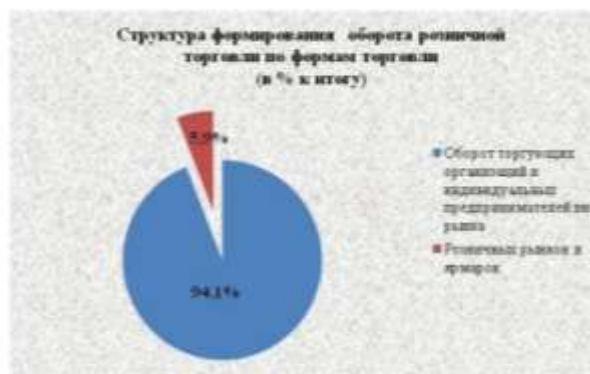
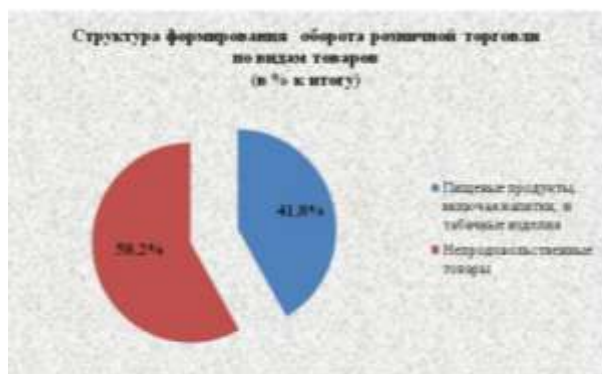
#### ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

За январь - декабрь 2019 года объем оборота розничной торговли увеличился на 1,4 процентных пункта к уровню 2018 года, и составил 584,8 млрд. рублей (по РФ – на 1,6 процента). В структуре оборота розничной торговли преобладали непродовольственные товары, их удельный вес составил 58,2 процента. По сравнению с уровнем предыдущего года оборот пищевыми продуктами увеличился на 1,1%, по непродовольственным товарам – на 1,6 процента.



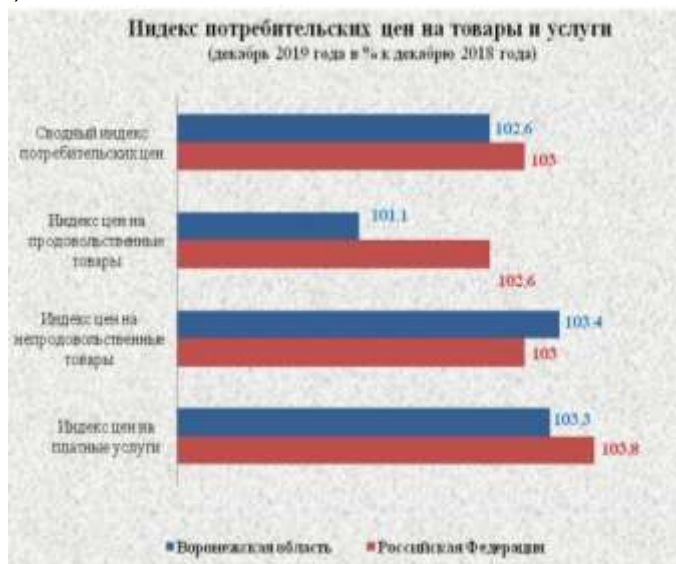


Сохраняется тенденция формирования оборота розничной торговли в основном за счет продажи товаров торговыми организациями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка), где их доля в структуре оборота розничной торговли составила 94,1 процента. Доля продажи товаров на рынках и ярмарках в обороте розничной торговли составила 5,9 %, уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,1 процентных пункта



### ИНФЛЯЦИЯ

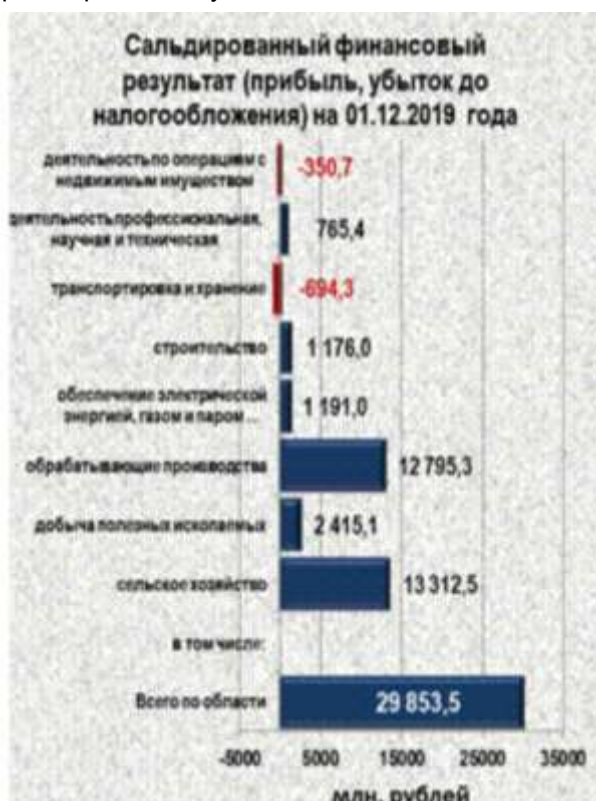
В январе-декабре 2019 г. среднегодовой индекс потребительских цен составил 104,4 процента. Динамика изменения цен на товары и услуги в области сложилась ниже уровня общероссийских инфляционных тенденций. Индекс потребительских цен на товары и услуги в декабре 2019 года к декабрю предыдущего года составил 102,6% (по РФ – 103%), в т.ч. на продовольственные товары – 101,1% (по РФ – 102,6%), непродовольственные товары – 103,4% (по РФ – 103%), платные услуги – 103,3% (по РФ – 103,8%).



### ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИЙ

На 01.12.2019 г. сальдированный финансовый результат организаций составил +29 185,1 млн руб., что на 24,9% ниже соответствующего уровня 2018 года. Прибыль прибыльных предприятий составила 41 877,9 млн рублей (86,2% к соответствующему уровню 2018 года). Удельный вес прибыльных предприятий в общем количестве крупных и средних предприятий составил 75,2%. По состоянию на 01.12.2019 г. 186 предприятия получили убыток в сумме 12024,5 млн руб.

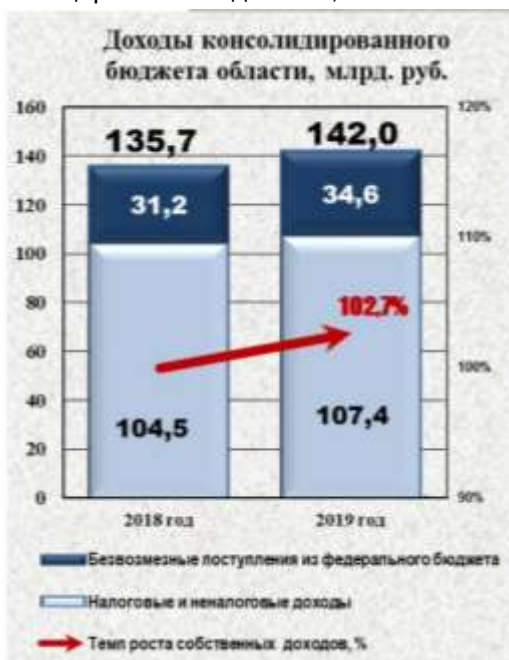
Значительное снижение прибыли в 2,8 раза зафиксировано на предприятиях по производству химических веществ и химических продуктов (за счет снижения прибыли у АО "Минудобрения"), на предприятиях водоснабжения и водоотведения (в 3,7 раза), производство электрического оборудования (в 1,9 раза). Прирост прибыли отмечен в сельском хозяйстве (на 13,2%), на предприятиях по производству резиновых и пластмассовых изделий (в 1,5 раза), на предприятиях по производству электронных и оптических изделий (в 1,9 раза). Удельный вес убыточных организаций составил 24,8% от общего числа организаций. Основной проблемой предприятий области остается обеспеченность оборотными средствами. Недостаток оборотных средств предприятия восполняли за счет увеличения кредиторской задолженности. Суммарная задолженность по обязательствам на 01.12.2019 г. составила 776,9 млрд руб. (увеличились к уровню начала года на 1,3%). Из общей суммы обязательств задолженность по кредитам и займам занимает 60,5%, задолженность поставщикам и подрядчикам за товары и услуги – 21,4%, задолженность по платежам в бюджет – 1,3%. Дебиторская задолженность крупных и средних предприятий на 01.12.2019 года – 376,5 млрд рублей, из которых 2,8 % просроченная задолженность (на 01.01.2019г. – 2,0%). В целом кредиторская задолженность предприятий (с учетом задолженности по кредитам и займам) превышает дебиторскую в 2,1 раза. По итогам 2019 года ожидается некоторое увеличение дебиторской и кредиторской задолженности предприятий, однако удельный вес просроченной задолженности будет снижаться. Активная политика банков по кредитованию предприятий области приведет к росту задолженности по кредитам и займам, хотя основную долю занимают краткосрочные ссуды.



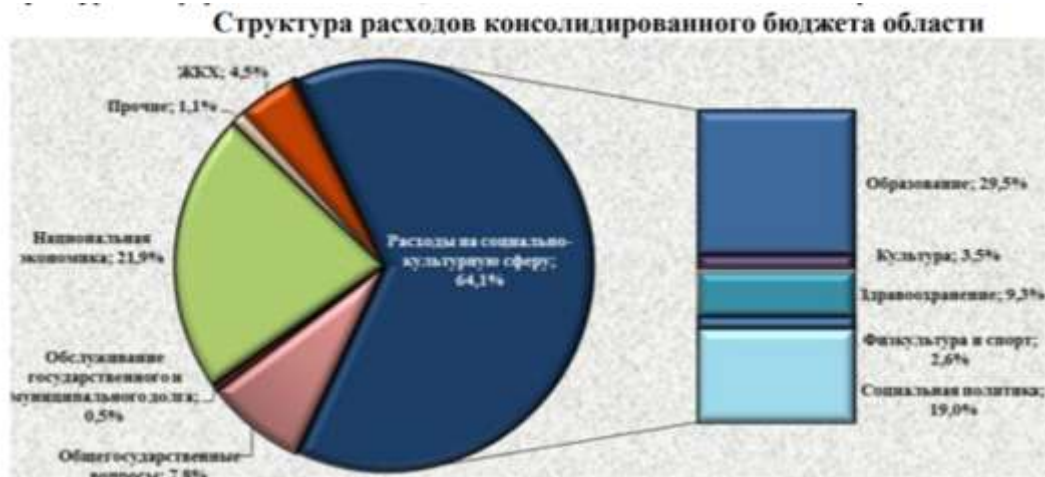
### КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БЮДЖЕТ ОБЛАСТИ

Консолидированный бюджет Воронежской области по состоянию на 01.01.2020 года исполнен с профицитом 1,6 млрд. рублей и следующими характеристиками: доходы – 142,0 млрд. рублей (104,6% к уровню 2018 года), расходы – 140,4 млрд. рублей (113,7%). Доходная часть бюджета сформирована за счет налоговых (70,5%), неналоговых (5,1%) поступлений, а так же безвозмездных поступлений из федерального бюджета (24,4%). Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области составили 107380,8 млн. руб., что на 2,7% выше уровня 2018 года. Значительный прирост в консолидированный бюджет обеспечен: по налогу на доходы физических лиц (на 3167,8 млн руб., или +8,9% к уровню 2018 года), акцизы (на 2166,1 млн руб., или +24,5%), налоги на совокупный доход (на 916,6 млн руб., или +13,6%). Значительное снижение поступлений отмечено по налогу на имущество организаций ( -2 948,9 млн руб., или на -22,5% к уровню 2018 года) за счет изменения федерального законодательства и исключения движимого имущества из объектов налогообложения. Отмечено снижение поступлений по земельному налогу физических лиц на 30,1 млн руб. (на -2,7%) за счет уменьшения кадастровой стоимости по суду. В число крупнейших налогоплательщиков области входят: АО «Атомэнергпром» - 4,6% от общей суммы налоговых платежей в консолидированный бюджет области, АО «Концерн Росэнергоатом» -

3,1%, ПАО Сбербанк России Центрально-Черноземный Банк – 4,4%, ОАО «РЖД» с филиалами и обособленными подразделениями – 2,1%, Филиал ООО "Пивоваренная компания "Балтика" - "БалтикаВоронеж" – 1,4%, АО «Концерн «Созвездие» - 1,3%.



Недоимка по налогам (с учетом банкротов) в бюджетную систему РФ по состоянию на 01.01.2020 г. составила 3 591,1 млн руб. и сократилась к уровню начала года на 781,4 млн руб., или на 17,9%; по федеральным налогам - на 515,6 млн руб., или на 29,3% к уровню начала года, по региональным налогам (налог на имущество организаций, транспортный) - на 221,8 млн руб., или на 13,1%, по местным налогам – на 19,4 млн руб., или на 2,6%, по налогам со специальным налоговым режимом – на 24,7 млн руб., или на 15,2%. В целом недоимка в консолидированный бюджет Воронежской области (с учетом банкротов) на 01.01.2020 года составила 2 704,7 млн руб. и сократилась к уровню начала года на 391,3 млн руб., или на 12,7%. Суммарная недоимка по имущественным налогам физических лиц Воронежской области на 01.01.2020 года составила 1 782,7 млн руб., что в общем объеме недоимки в региональном бюджете занимает 65,9%. Недоимка по имущественным налогам с физических лиц за январь-декабрь 2019 года сократилась на -260,1 млн рублей, или на 12,7%, в том числе по транспортному налогу – на 185,8 млн руб., по земельному налогу – на 67,7 млн руб., по налогу на имущество физических лиц – на 6,6 млн рублей. Расходы консолидированного бюджета составили 140 467,6 млн. руб., из которых наиболее значимы расходы на образование – 41 392,8 млн. руб., или 29,5% в общей структуре расходов, на здравоохранение – 13 031,9 млн. руб. (9,3%), социальная политика – 26 704,0 млн. руб. (19,0%) . В целом расходы на финансирование социальнокультурной сферы составляют 64,1% от общего объема бюджетных расходов.



За 2019 год консолидированный бюджет Воронежской области исполнен с профицитом +1574,8 млн. руб. Государственный долг Воронежской области на 1 января 2020 года составил 27 452,7 млн. рублей и снизился на 11,6 %, или на 3 537,2 млн. руб. к уровню начала года. Из общей суммы государственного долга на бюджетные кредиты – 44,3%, на кредиты, полученные от кредитных организаций – 55,7%. Отношение объема госдолга к налоговым и неналоговым доходам бюджета



составила 32,6% (в 2018 году 37,7%). Расходы областного бюджета на обслуживание государственного долга за 2019 год составили 396,9 млн руб., что на 392,3 млн руб., или в 2,0 раза ниже уровня 2018 года. Доля расходов на обслуживание госдолга в общей структуре расходов областного бюджета занимает 0,3%, что соответствует нормам Бюджетного кодекса (не более 15%).

#### ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА И ЗАНЯТОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ

Среднемесячная начисленная заработная плата за январь-декабрь 2019 года к соответствующему периоду 2018 года увеличилась на 7,1% (по РФ – на 7,5%) и составила 33375,5 рублей. По данным Воронежстат на 01.01.2020 просроченная задолженность по заработной плате составила 23540 тыс.рублей и сформирована следующими организациями ООО «КХПК» (Комбинат хлебопродуктов Калачеевский), ООО «ВУДВИЛЛЬ», ООО «Грибановский машиностроительный завод». Регистрируемая безработица соответствует среднероссийским значениям. На 1 января 2020 года в области зарегистрировано 9,7 тыс. безработных, уровень безработицы – 0,8% (по РФ – 0,9%). С начала года число безработных уменьшилось на 4,9%, или на 494 чел. Количество вакансий на региональном рынке труда уменьшилось с 25,7 тыс. в начале 2019 года до 20,7 тыс. на 01.01.2020 г. Коэффициент напряженности рынка труда с начала года увеличился на 0,1 п.п. и составил 0,5 чел. в расчете на одну вакансию.

Таблица 11.

Показатели социально-экономического развития Воронежской области -- январе-декабре 2019 года в сравнении с Российской Федерацией

№ пп	Наименование показателя	Единица измерения	Воронежская область		РФ
			отчет	в % к январю-декабрю 2018 г.	в % к январю-декабрю 2018 г.
1.	Индекс промышленного производства	%	х	105,2	102,4
	в том числе по видам деятельности:				
	«добыча полезных ископаемых»	%	х	123,2	103,1
	«обрабатывающие производства»	%	х	102,4	102,3
	«обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха»	%	х	125,3	100,4
	«водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»	%	х	120,3	99,7
2.	Продукция сельского хозяйства (все категории хозяйств)	млн. руб.	247838,6	106,1	104,0
3.	Инвестиции в основной капитал - всего	млн.руб.	298023,9	104,5	101,7
4.	Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство»	млн.руб.	130492,4	101,3	100,6
5.	Ввод жилья	тыс. кв. м	1878,2	110,2	104,9
6.	Оборот розничной торговли	млн. руб.	584810,7	101,4	101,6
7.	Объем платных услуг населению	млн. руб.	134115,9	100,0	99,1
8.	Индекс потребительских цен - к декабрю 2018г.	%	х	104,4	104,5
			102,6	х	103,0
9.	Реальные располагаемые денежные доходы(оценка)	%	х	101,4	100,8
10.	Начисленная средняя заработная плата одного работника:	руб.	33375,5	107,1	107,5
11.	Уровень зарегистрированной безработицы (на 01.01.2020 г.)	%	0,8	х	х

Источник: 1. <https://www.govrn.ru/monitoring-social-no-ekonomiceskogo-razvitiia>

2. <https://www.govrn.ru/documents/34650/1267071/doc1003201000.pdf/a2a87487-bbf3-8de5-3405-d0df791d07fe?version=1.0>

### 3. Анализ тенденций рынка.

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

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

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

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

и другие аналогичные источники.

В результате проведенного Оценщиком анализа не обнаружена информация, описывающая тенденции изменения цен на жилую недвижимость в г. Нововоронеж Воронежской области в 2019-2020 годах, а также за предшествующий ретроспективный период.

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

В качестве анализируемого рассматривался период с 01.01.2018 г. по 30.04.2020 г. В качестве района выбора анализируемых объектов рассматривался г. Нововоронеж.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости представлено в табл. 12.

Таблица 12.

### 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. 12 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. 13.

Таблица 13.

### Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя	
Вид использования и (или) зонирование	квартиры	
Адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б.	
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, 2, 3 комнатные квартиры
	общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	не локализовалось
	физическое состояние объекта недвижимости	требует ремонта (отделка отсутствует)
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 13 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, указанные в Приложении 1 настоящего Отчета.

На указанных в Приложении 1 ресурсах актуальны оферты, 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. 14 – табл. 21.

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

Таблица 14.

#### Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа с 1 по 6	Однокомнатные квартиры квартира
Все объекты анализа с 1 по 8	Двухкомнатные квартиры квартира
Все объекты анализа с 1 по 2	Трёхкомнатные квартиры квартира

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

#### Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Все объекты анализа с 1 по 6	Однокомнатные квартиры Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76
Все объекты анализа с 1 по 8	Двухкомнатные квартиры Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76
Все объекты анализа с 1 по 2	Трёхкомнатные квартиры Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

#### Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Все объекты анализа с 1 по 6	Однокомнатные квартиры 3	3	32,635	н/д
Все объекты анализа с 1 по 8	Двухкомнатные квартиры 3	3	32,635	н/д
Все объекты анализа с 1 по 2	Трёхкомнатные квартиры 3	3	32,635	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

#### Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Однокомнатные квартиры									
Объект анализа 1	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	10/14 (промежуточный)	1	46,10	50,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жильё комфорт-	хорошее	ж/бет, г/с	4/12 (промежуточный)	1	52,00	56,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

Объект анализа	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
	класса								
Объект анализа 3	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	11/12 (промежуточный)	1	46,00	50,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	12/14 (промежуточный)	1	46,00	50,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	8/12 (промежуточный)	1	46,00	50,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	9/12 (промежуточный)	1	52,00	56,70	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
<b>Двухкомнатные квартиры</b>									
Объект анализа 1	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	2/12 (промежуточный)	2	69,30	72,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	12/12 (последний)	2	69,10	72,80	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	4/14 (промежуточный)	2	69,00	72,60	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	2/12 (промежуточный)	2	73,40	81,30	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	2/12 (промежуточный)	2	68,00	73,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	10/12 (промежуточный)	2	68,00	73,00	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	2/12 (промежуточный)	2	73,00	80,50	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	4/12 (промежуточный)	2	73,00	80,50	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
<b>Трёхкомнатные квартиры</b>									
Объект анализа 1	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	2/10 (промежуточный)	3	96,00	104,50	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жильё комфорт-класса	хорошее	ж/бет, г/с	8/10 (промежуточный)	3	95,50	104,10	требуется ремонт (отделка отсутствует)	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

## Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Однокомнатные квартиры				
Все объекты анализа с 1 по 6	н/д	н/д	н/д	н/д
Двухкомнатные квартиры				

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа с 1 по 8	н/д	н/д	н/д	н/д
	Трёхкомнатные квартиры			
Все объекты анализа с 1 по 2	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

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

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
	Однокомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 6	отсутствует
	Двухкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 7	отсутствует
	Трёхкомнатные квартиры
Все объекты анализа с 1 по 2	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

**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 6	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
	Двухкомнатные квартиры			
Все объекты анализа с 1 по 8	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют
	Трёхкомнатные квартиры			
Все объекты анализа с 1 по 2	остановка непосредственно рядом	нет	стихийная парковка	отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

**Данные о цене объектов анализа**

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена (по площади с учетом лоджий и балконов), руб./кв.м
<b>Однокомнатные квартиры</b>		
Объект анализа 1	1 583 040	31 598
Объект анализа 2	1 775 000	31 250
Объект анализа 3	1 600 000	32 000
Объект анализа 4	1 600 000	32 000
Объект анализа 5	1 600 000	32 000
Объект анализа 6	1 780 000	31 393
	мин	31 250
	макс	32 000
	среднее	31 707
	медиана	31 799
	стандартное отклонение	340
<b>Двухкомнатные квартиры</b>		
Объект анализа 1	2 228 100	30 606
Объект анализа 2	2 225 130	30 565
Объект анализа 3	2 216 220	30 526
Объект анализа 4	2 474 610	30 438
Объект анализа 5	2 235 000	30 616
Объект анализа 6	2 235 000	30 616
Объект анализа 7	2 480 000	30 807
Объект анализа 8	2 480 000	30 807
	мин	30 438



Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена (по площади с учетом лоджий и балконов), руб./кв.м
	макс	30 807
	среднее	30 623
	медиана	30 611
	стандартное отклонение	128
<b>Трёхкомнатные квартиры</b>		
Объект анализа 1	3 040 000	29 091
Объект анализа 2	3 026 850	29 076
	мин	29 076
	макс	29 091
	среднее	29 084
	медиана	29 084
	стандартное отклонение	11

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

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

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

- от 31 250 до 32 000 руб./кв. м – для однокомнатных квартир;
- от 30 438 до 30 807 руб./кв. м – для двухкомнатных квартир;
- от 29 076 до 29 091 руб./кв. м – для трёхкомнатных квартир.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 22.

## Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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. 23.

Таблица 23.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости	
Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
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. 24.

Таблица 24.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
<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. 25.

Таблица 25.

**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%	6,8%
2. Массовое жилье советской постройки	5,2%	5,9%	5,6%
3. Массовое современное жилье	4,4%	5,2%	4,8%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%	6,3%	5,8%

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. 26.

Таблица 26.

**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. 27.

Таблица 27.

**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. 28.

Таблица 28.

**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%
2. Массовое жилье советской постройки	8,7%	10,0%
3. Массовое современное жилье	7,5%	8,6%
4. Жилье повышенной комфортности	7,6%	9,0%

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

2.4.2. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
г. Воронеж в марте 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. Сборник рыночных корректировок СРК-2020 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. 30.

Таблица 30.

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

Наименование типовой зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,79	0,82
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,73
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	ТЗ № 5	0,49	0,47	0,52
<b>4. Жилье повышенной комфортности.</b>				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,83	0,81	0,84

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. 31.

Таблица 31.

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

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
<b>1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.</b>				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,89	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. 32.

Таблица 32.

**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. 33.

Таблица 33.

**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. 34.

Таблица 34.

**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. 35.

Таблица 35.

**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. 36, 37.

Таблица 36.

**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 37.

**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. 38.

Таблица 38.

**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. 39.

Таблица 39.

**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. 40.

Таблица 40.

**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. 41.



**Таблица 41.**

**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. 42.

**Таблица 42.**

**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, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что в результате проведенного Оценщиком анализа, не было выявлено информации, описывающей тенденцию изменения цен на жилую недвижимость в г. Нововоронеж в 2019 - 2020 годах, а также за предшествующий ретроспективный период.

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

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

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

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

#### РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

**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 заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

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

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

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

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

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 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. 43.

Таблица 43.

## 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) завершающихся 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. Для отбора объектов-аналогов использовался следующий алгоритм:

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

В случае, если количество объектов анализа не превышает или менее 5 объектов, то сортировка объектов анализа по показателю возрастания модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа не проводилась. В этом случае, в качестве объектов-аналогов использовались все имеющиеся объекты анализа для данного типа квартир.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 44.

Таблица 44.

## Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки, %
Для однокомнатных квартир				
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	31 598	31 799	0,63
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	32 000	31 799	0,63
Объект-аналог 3	Объект анализа 4	32 000	31 799	0,63
Объект-аналог 4	Объект анализа 5	32 000	31 799	0,63
Объект-аналог 5	Объект анализа 6	31 393	31 799	1,28
Для двухкомнатных квартир				
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	30 606	30 611	0,02
Объект-аналог 2	Объект анализа 5	30 616	30 611	0,02
Объект-аналог 3	Объект анализа 6	30 616	30 611	0,02
Объект-аналог 4	Объект анализа 3	30 526	30 611	0,28
Объект-аналог 5	Объект анализа 4	30 438	30 611	0,57
Для трёхкомнатных квартир				
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	29 091	29 084	0,02
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	29 076	29 084	0,03

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. 45.

Таблица 45.

#### Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
<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	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,80	69,30	68,00	68,00	69,00	73,40	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	72,80	73,00	73,00	72,60	81,30	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 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 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	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	52,20	46,10	46,00	46,00	46,00	52,00	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	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70	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)	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 125 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности				Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата				Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	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				Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта				Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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				Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3				Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3				Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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				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				Отличный нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее				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				Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный				Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3				Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,30	96,00	95,50				Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	103,90	104,50	104,10				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)				Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки				Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных				Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует				Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом				Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет				Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка				Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют				Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 130 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности				Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата				Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	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				Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта				Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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				Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3				Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3				Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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				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				Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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				Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный				Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3				Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,70	96,00	95,50				Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,40	104,50	104,10				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)				Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки				Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных				Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует				Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом				Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет				Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка				Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют				Отличий нет, корректировка не проводилась
<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)	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.	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
в мес.							
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	52,00	46,10	46,00	46,00	46,00	52,00	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	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70	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)	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 135 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности				Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата				Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	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				Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта				Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира				Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б				Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3				Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3				Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635				Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	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				Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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				Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный				Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3				Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	96,00	96,00	95,50				Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,60	104,50	104,10				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)				Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки				Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных				Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует				Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом				Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет				Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка				Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	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 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типичная 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	46,10	46,00	46,00	46,00	52,00	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	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70	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)	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 144 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



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
типичная зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типичная зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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	52,50	46,10	46,00	46,00	46,00	52,00	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	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70	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)	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 145 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности				Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата				Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	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				Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта				Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира				Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж,	Воронежская область, г. Нововоронеж,	Воронежская область, г. Нововоронеж,				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
	ул. Первомайская, д. 76	ул. Первомайская, д. 76	ул. Первомайская, д. 76				
типовая зона в пределах региона	3	3	3				Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3				Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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				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				Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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				Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный				Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3				Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	96,00	96,00	95,50				Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,60	104,50	104,10				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)				Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки				Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных				Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует				Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом				Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет				Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка				Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	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
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
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	46,10	46,00	46,00	46,00	52,00	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	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70	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)	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 152 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения 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	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	69,40	69,30	68,00	68,00	69,00	73,40	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	73,20	72,80	73,00	73,00	72,60	81,30	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 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

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	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 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	52,7	46,1	46	46	46	52	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,4	50,1	50	50	50	56,7	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 155 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности				Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата				Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	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				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				Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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				Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3				Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3				Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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				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				Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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				Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	промежуточный				Отличий нет, корректировка не проводилась
количество комнат	3	3	3				Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	95,5	96	95,5				Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,1	104,5	104,1				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)				Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки				Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных				Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует				Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом				Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет				Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка				Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	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

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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье 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	52,8	46,1	46	46	46	52	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,5	50,1	50	50	50	56,7	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 161 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	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	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,8	69,3	68	68	69	73,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,7	72,8	73	73	72,6	81,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка 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 162 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 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	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	69,4	69,3	68	68	69	73,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	73,2	72,8	73	73	72,6	81,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка 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 163 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право 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 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, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,4	46,1	46	46	46	52	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	50,4	50,1	50	50	50	56,7	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 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:							
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, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,4	46,1	46	46	46	52	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,1	50,1	50	50	50	56,7	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 165 и объектов-аналогов</b>							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности				Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата				Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	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				Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта				Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	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				Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3				Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3				Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	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				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				Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	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				Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный				Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	3	3	3				Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	96,1	96	95,5				Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	104,8	104,5	104,1				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)				Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки				Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных				Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует				Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	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				Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка				Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	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 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	46,1	46	46	46	52	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	50,1	50	50	50	56,7	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 69 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	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	69,3	69,3	68	68	69	73,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	73	72,8	73	73	72,6	81,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<b>Сравнение объекта оценки – квартиры с номером 70 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 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	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,4	69,3	68	68	69	73,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,3	72,8	73	73	72,6	81,3	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась



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 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 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	51,7	46,1	46	46	46	52	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	50,1	50	50	50	56,7	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	остановка непосредственно рядом	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	Отличий нет, корректировка не проводилась
<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	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	51,7	46,1	46	46	46	52	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,4	50,1	50	50	50	56,7	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует 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	46,1	46	46	46	52	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	50,1	50	50	50	56,7	Значения площадей различны, выполняется исследование

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	необходимости и порядка расчета поправки на площадь Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка 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 97 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	52,6	46,1	46	46	46	52	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,3	50,1	50	50	50	56,7	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 102 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 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	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	46,1	46	46	46	52	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	56,7	50,1	50	50	50	56,7	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 107 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 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	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	52,2	46,1	46	46	46	52	Значения площадей различны, исследование

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
балконов и лоджий, кв.м							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	50,1	50	50	50	56,7	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 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. 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52,2	46,1	46	46	46	52	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	50,1	50	50	50	56,7	
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 117 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
этаж расположения	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	52	46,1	46	46	46	52	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	50,1	50	50	50	56,7	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 118 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	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	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	1	1	1	1	1	1	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	46,5	46,1	46	46	46	52	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	50,1	50	50	50	56,7	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 119 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 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	Отличный нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	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, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	69,1	69,3	68	68	69	73,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,9	72,8	73	73	72,6	81,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка 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 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	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	46,1	46	46	46	52	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	50,1	50	50	50	56,7	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 37 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 оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	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.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
в мес.							
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	2	2	2	2	2	2	Отличный нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	68,8	69,3	68	68	69	73,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,3	72,8	73	73	72,6	81,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличный нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка 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 39 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье 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	46,1	46	46	46	52	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	50,1	50	50	50	56,7	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 44 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

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
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	52,1	46,1	46	46	46	52	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	50,1	50	50	50	56,7	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 48 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



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	46	46,1	46	46	46	52	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	50,1	50	50	50	56,7	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 49 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,	Воронежская область, г. Нововоронеж,	Воронежская область, г. Нововоронеж,	Воронежская область, г. Нововоронеж,	Воронежская область, г. Нововоронеж,	Воронежская область, г. Нововоронеж,	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
	ул. Первомайская, д. 76	ул. Первомайская, д. 76	ул. Первомайская, д. 76	ул. Первомайская, д. 76	ул. Первомайская, д. 76	ул. Первомайская, д. 76	
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	52,4	46,1	46	46	46	52	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	57,2	50,1	50	50	50	56,7	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
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
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	46,6	46,1	46	46	46	52	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	50,1	50	50	50	56,7	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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения 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	52,3	46,1	46	46	46	52	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	50,1	50	50	50	56,7	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 12 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

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	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 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	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	69	69,3	68	68	69	73,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,6	72,8	73	73	72,6	81,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка 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 21 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. 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	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,5	69,3	68	68	69	73,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,4	72,8	73	73	72,6	81,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка 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

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	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличный нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	32,635	Отличный нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье 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	46,1	46	46	46	52	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	50,1	50	50	50	56,7	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 82 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

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	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	52,1	46,1	46	46	46	52	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	50,1	50	50	50	56,7	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 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

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	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	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	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	73,3	69,3	68	68	69	73,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	81,2	72,8	73	73	72,6	81,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка 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 47 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	2	2	2	2	2	2	Отличий нет, корректировка не проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	68,6	69,3	68	68	69	73,4	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	72,1	72,8	73	73	72,6	81,3	Значения площадей различны, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	требует ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка 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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

### Внесение корректировок.

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

- поправку на условия 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. 46.

Таблица 46.

**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 редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с арестом, возникают достаточно редко	Средняя, арест используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с арестом, возникают достаточно часто	Высокая, арест используется интенсивно, 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%				

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%

Количество факторов

4

**Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления ареста**

94,00%

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 Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 47.

Таблица 47.

**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 марте 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



**1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ**

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5,3 (8)	6,9 (7,3)	4,5 (4,3)	6,8 (7)	4,4 (7)	8,10 (9)	4,7 (1,3)	9,11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4,4 (7)	7,10 (8,3)	5,3 (4)	5,9 (7)	4,4 (7)	7,9 (8)	3,8 (6,7)	9,12 (10,3)	9,12 (10,3)
Красноярск	4,4 (5)	6,8 (7)	4,4 (5)	6,8 (7,3)	4,3 (4,3)	7,9 (8)	3,9 (6,3)	7,10 (8,3)	10-12 (11)
Москва	4,4 (5)	6,4 (7)	4,4 (5)	7,8 (8)	5,4 (5,3)	8,10 (9)	4,7 (7,3)	9,11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3,4 (4,3)	6,4 (7,3)	5,7 (8)	8,10 (9)	3,4 (5,3)	8,10 (9,3)	3,7 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4,4 (8)	6,4 (7)	5,7 (8)	8-11 (9,3)	4,4 (7)	8-10 (9)	4,4 (7)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3,4 (3,3)	3,7 (6)	5,7 (8)	8-10 (9)	3,3 (4)	3,10 (8,3)	3,3 (6)	8-10 (10,3)	8-12 (10,3)
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,8	10,3
<b>Средние города</b>									
Владивосток	3,3 (4)	7,4 (8)	4,3 (5,8)	8,10 (9)	4,4 (7)	8,10 (9)	5,7 (8)	9,12 (10,3)	9,12 (10,3)
Омск	3,4 (4,3)	3,4 (8,3)	4,4 (5)	8,11 (9,3)	3,4 (8,3)	8,12 (10,3)	3,4 (6,3)	10-12 (11)	10,11 (11,3)
Самарск	6,4 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,3)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Саратов	4,4 (5)	8,10 (9)	5,7 (8)	8,10 (9)	5,7 (8)	8,11 (9,3)	6,8 (7)	10-12 (11)	10,12 (11)
Томск	3,7 (8)	7,4 (8)	5,7 (8)	8,10 (9,3)	3,4 (8,3)	10,12 (11)	4,9 (7,3)	9,11 (10)	11-13 (12)
Тюрь	3,3 (4)	6,4 (7)	5,7 (8)	8-11 (10)	4,3 (5,3)	8,10 (9)	6,4 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в марте 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,8	6,8	10,9	11,3
<b>Небольшие города и сельские участки</b>									
Иркутская область в марте 2020 г.	4,4 (5)	8-11 (9,3)	4,7 (5,3)	10-12 (11)	4,8 (7)	8-12 (10)	6,9 (7,3)	11-14 (12,3)	10-13 (11,3)
Примечание: В скобках указаны средние значения. По данным государственной услуги кадастра недвижимости РФ минимальные скидки при продаже при собственности владельца в ипотеку и в нов. и незавершенные – в ипотеку и в нов.									

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов 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.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Поправка на физические характеристики (в части этажа расположения).

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

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. 48.

**Таблица 48.**  
**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 расположены на промежуточных этажах, в то время как среди оцениваемых квартир есть квартиры, расположенные как на промежуточных, так и на последних этажах жилого дома.

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

Данная поправка вводилась при расчете стоимости жилых помещений (квартир) №№ 161-165, 117-119.

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

Таблица 49.

## Результаты корректировки цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 121</b>					
Площадь, кв. м	72,80	73,00	73,00	72,60	81,30
Цена, руб.	2 228 100	2 235 000	2 235 000	2 216 220	2 474 610
Удельная цена, руб./кв.м.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
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.	28 311	28 320	28 320	28 237	28 155
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 124</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 125</b>					
Площадь, кв. м	104,50	104,10			
Цена, руб.	3 040 000	3 026 850			
Удельная цена, руб./кв.м.	29 091	29 076			
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5			
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 909	26 895			
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 130</b>					
Площадь, кв. м	104,50	104,10			
Цена, руб.	3 040 000	3 026 850			
Удельная цена, руб./кв.м.	29 091	29 076			
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5			
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 909	26 895			
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 134</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 135</b>					
Площадь, кв. м	104,50	104,10			
Цена, руб.	3 040 000	3 026 850			
Удельная цена, руб./кв.м.	29 091	29 076			
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5			
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 909	26 895			
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 139</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 144</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 145</b>					
Площадь, кв. м	104,50	104,10			

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	3 040 000	3 026 850			
Удельная цена, руб./кв.м.	29 091	29 076			
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5			
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 909	26 895			
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 149</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 152</b>					
Площадь, кв. м	72,80	73,00	73,00	72,60	81,30
Цена, руб.	2 228 100	2 235 000	2 235 000	2 216 220	2 474 610
Удельная цена, руб./кв.м.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
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.	28 311	28 320	28 320	28 237	28 155
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 154</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 155</b>					
Площадь, кв. м	104,50	104,10			
Цена, руб.	3 040 000	3 026 850			
Удельная цена, руб./кв.м.	29 091	29 076			
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5			
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 909	26 895			
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 159</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 161</b>					
Площадь, кв. м	72,80	73,00	73,00	72,60	81,30
Цена, руб.	2 228 100	2 235 000	2 235 000	2 216 220	2 474 610
Удельная цена, руб./кв.м.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
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.	28 311	28 320	28 320	28 237	28 155
Поправка на этаж расположения, %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 895	26 904	26 904	26 825	26 747
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 162</b>					
Площадь, кв. м	72,80	73,00	73,00	72,60	81,30
Цена, руб.	2 228 100	2 235 000	2 235 000	2 216 220	2 474 610
Удельная цена, руб./кв.м.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
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.	28 311	28 320	28 320	28 237	28 155
Поправка на этаж расположения, %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 895	26 904	26 904	26 825	26 747
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 163</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Поправка на этаж расположения, %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	27 767	28 120	28 120	28 120	27 587
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 164</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Поправка на этаж расположения, %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	27 767	28 120	28 120	28 120	27 587
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 165</b>					
Площадь, кв. м	104,50	104,10			
Цена, руб.	3 040 000	3 026 850			
Удельная цена, руб./кв.м.	29 091	29 076			
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-7,5	-7,5			
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 909	26 895			
Поправка на этаж расположения, %	-5,0	-5,0			
Скорректированная цена, руб./кв.м.	25 564	25 550			
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 67</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 69</b>					
Площадь, кв. м	72,80	73,00	73,00	72,60	81,30
Цена, руб.	2 228 100	2 235 000	2 235 000	2 216 220	2 474 610
Удельная цена, руб./кв.м.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
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.	28 311	28 320	28 320	28 237	28 155
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 70</b>					
Площадь, кв. м	72,80	73,00	73,00	72,60	81,30
Цена, руб.	2 228 100	2 235 000	2 235 000	2 216 220	2 474 610
Удельная цена, руб./кв.м.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
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.	28 311	28 320	28 320	28 237	28 155
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 72</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 87</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039

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 92</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 97</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 102</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 107</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 112</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 117</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Поправка на этаж расположения, %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	27 767	28 120	28 120	28 120	27 587
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 118</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Поправка на этаж расположения, %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	27 767	28 120	28 120	28 120	27 587
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 119</b>					
Площадь, кв. м	72,80	73,00	73,00	72,60	81,30
Цена, руб.	2 228 100	2 235 000	2 235 000	2 216 220	2 474 610
Удельная цена, руб./кв.м.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
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.	28 311	28 320	28 320	28 237	28 155

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на этаж расположения, %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	26 895	26 904	26 904	26 825	26 747
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 9</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 37</b>					
Площадь, кв. м	72,80	73,00	73,00	72,60	81,30
Цена, руб.	2 228 100	2 235 000	2 235 000	2 216 220	2 474 610
Удельная цена, руб./кв.м.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
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.	28 311	28 320	28 320	28 237	28 155
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 39</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 44</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 48</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 49</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 53</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 54</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 12</b>					
Площадь, кв. м	72,80	73,00	73,00	72,60	81,30

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена, руб.	2 228 100	2 235 000	2 235 000	2 216 220	2 474 610
Удельная цена, руб./кв.м.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
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.	28 311	28 320	28 320	28 237	28 155
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 21</b>					
Площадь, кв. м	72,80	73,00	73,00	72,60	81,30
Цена, руб.	2 228 100	2 235 000	2 235 000	2 216 220	2 474 610
Удельная цена, руб./кв.м.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
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.	28 311	28 320	28 320	28 237	28 155
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 77</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 82</b>					
Площадь, кв. м	50,10	50,00	50,00	50,00	56,70
Цена, руб.	1 583 040	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 780 000
Удельная цена, руб./кв.м.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
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.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 6</b>					
Площадь, кв. м	72,80	73,00	73,00	72,60	81,30
Цена, руб.	2 228 100	2 235 000	2 235 000	2 216 220	2 474 610
Удельная цена, руб./кв.м.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
Поправка на условия продажи, %	-94,0	-94,0	-94,0	-94,0	-94,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1 836	1 837	1 837	1 832	1 826
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.	1 698	1 699	1 699	1 695	1 689
<b>Результаты корректировки объектов-аналогов для объекта оценки - квартиры с номером 47</b>					
Площадь, кв. м	72,80	73,00	73,00	72,60	81,30
Цена, руб.	2 228 100	2 235 000	2 235 000	2 216 220	2 474 610
Удельная цена, руб./кв.м.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
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.	28 311	28 320	28 320	28 237	28 155

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

#### Согласование результатов корректировки.

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

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

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

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

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

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

где:

$D$  - удельный вес объекта-аналога;

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

$q$  - отклонение по данному объекту-аналогу;

$n$  - количество объектов-аналогов.

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

Таблица 50.

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

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 121</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	28 311	28 320	28 320	28 237	28 155
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 295	2 296	2 296	2 289	2 283
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 459				
Веса, %	19,9930	19,9908	19,9908	20,0061	20,0192
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	28 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 124</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 125</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	29 091	29 076			
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 909	26 895			
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 182	2 181			
Суммарное отклонение, руб./кв. м	4 363				
Веса, %	49,9885	50,0115			
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 900				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 130</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	29 091	29 076			
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 909	26 895			
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 182	2 181			
Суммарное отклонение, руб./кв. м	4 363				
Веса, %	49,9885	50,0115			
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 900				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 134</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 135</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	29 091	29 076			
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 909	26 895			
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 182	2 181			
Суммарное отклонение, руб./кв. м	4 363				
Веса, %	49,9885	50,0115			
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 900				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 139</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 144</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 145</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	29 091	29 076			
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 909	26 895			
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 182	2 181			
Суммарное отклонение, руб./кв. м	4 363				
Веса, %	49,9885	50,0115			
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 900				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 149</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 152</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	28 311	28 320	28 320	28 237	28 155
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 295	2 296	2 296	2 289	2 283
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 459				
Веса, %	19,9930	19,9908	19,9908	20,0061	20,0192
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	28 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 154</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 155</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	29 091	29 076			
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 909	26 895			
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 182	2 181			
Суммарное отклонение, руб./кв. м	4 363				
Веса, %	49,9885	50,0115			
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 900				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 159</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 161</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 895	26 904	26 904	26 825	26 747
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 711	3 712	3 712	3 701	3 691
Суммарное отклонение, руб./кв. м	18 527				
Веса, %	19,9924	19,9911	19,9911	20,0059	20,0194
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 900				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 162</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 895	26 904	26 904	26 825	26 747
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 711	3 712	3 712	3 701	3 691
Суммарное отклонение, руб./кв. м	18 527				
Веса, %	19,9924	19,9911	19,9911	20,0059	20,0194
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 900				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 163</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	27 767	28 120	28 120	28 120	27 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 831	3 880	3 880	3 880	3 806
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 277				
Веса, %	20,0316	19,9681	19,9681	19,9681	20,0641
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	27 900				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 164</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	27 767	28 120	28 120	28 120	27 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 831	3 880	3 880	3 880	3 806
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 277				
Веса, %	20,0316	19,9681	19,9681	19,9681	20,0641
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	27 900				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 165</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	29 091	29 076			
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	25 564	25 550			
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 527	3 526			
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 053				
Веса, %	49,9929	50,0071			
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	25 600				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 67</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 69</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	28 311	28 320	28 320	28 237	28 155
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 295	2 296	2 296	2 289	2 283
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 459				
Веса, %	19,9930	19,9908	19,9908	20,0061	20,0192
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	28 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 70</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	28 311	28 320	28 320	28 237	28 155
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 295	2 296	2 296	2 289	2 283
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 459				
Веса, %	19,9930	19,9908	19,9908	20,0061	20,0192
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	28 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 72</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 87</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 92</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 97</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 102</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 107</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 112</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 117</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	27 767	28 120	28 120	28 120	27 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 831	3 880	3 880	3 880	3 806
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 277				
Веса, %	20,0316	19,9681	19,9681	19,9681	20,0641
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	27 900				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 118</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	27 767	28 120	28 120	28 120	27 587
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 831	3 880	3 880	3 880	3 806
Суммарное отклонение, руб./кв. м	19 277				
Веса, %	20,0316	19,9681	19,9681	19,9681	20,0641
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	27 900				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 119</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	26 895	26 904	26 904	26 825	26 747
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 711	3 712	3 712	3 701	3 691
Суммарное отклонение, руб./кв. м	18 527				
Веса, %	19,9924	19,9911	19,9911	20,0059	20,0194
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	26 900				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 9</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 37</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	28 311	28 320	28 320	28 237	28 155
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 295	2 296	2 296	2 289	2 283
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 459				
Веса, %	19,9930	19,9908	19,9908	20,0061	20,0192
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	28 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 39</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 44</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 48</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 49</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 53</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 54</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 12</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	28 311	28 320	28 320	28 237	28 155
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 295	2 296	2 296	2 289	2 283
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 459				
Веса, %	19,9930	19,9908	19,9908	20,0061	20,0192
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	28 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 21</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	28 311	28 320	28 320	28 237	28 155
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 295	2 296	2 296	2 289	2 283
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 459				
Веса, %	19,9930	19,9908	19,9908	20,0061	20,0192
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	28 300				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 77</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 82</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	31 598	32 000	32 000	32 000	31 393
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	29 228	29 600	29 600	29 600	29 039
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 370	2 400	2 400	2 400	2 354
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 924				
Веса, %	20,0310	19,9681	19,9681	19,9681	20,0646



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	29 400				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 6</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	1 698	1 699	1 699	1 695	1 689
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	28 908	28 917	28 917	28 831	28 749
Суммарное отклонение, руб./кв. м	144 322				
Веса, %	19,9924	19,9909	19,9909	20,0058	20,0200
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	1 700				
<b>Результаты расчета средневзвешенной стоимости для объекта оценки - квартиры с номером 47</b>					
Цена предложения 1 кв. м, руб.	30 606	30 616	30 616	30 526	30 438
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	28 311	28 320	28 320	28 237	28 155
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 295	2 296	2 296	2 289	2 283
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 459				
Веса, %	19,9930	19,9908	19,9908	20,0061	20,0192
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	28 300				

Источник: 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. 51.

Таблица 51.

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

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данным БТИ	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (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	28 300	2 312 110
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00	29 400	1 675 800
3	1	125	2	3	95,30	52,20	8,60	103,90	26 900	2 794 910
4	1	130	3	3	95,70	52,40	8,70	104,40	26 900	2 808 360
5	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80	29 400	1 669 920
6	1	135	4	3	96,00	52,30	8,60	104,60	26 900	2 813 740
7	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20	29 400	1 681 680
8	1	144	6	1	52,50	24,00	4,70	57,20	29 400	1 681 680
9	1	145	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60	26 900	2 813 740
10	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40	29 400	1 687 560
11	1	152	8	2	69,40	31,70	3,80	73,20	28 300	2 071 560
12	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40	29 400	1 687 560
13	1	155	8	3	95,50	52,50	8,60	104,10	26 900	2 800 290
14	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50	29 400	1 690 500
15	1	161	10	2	73,80	38,30	7,90	81,70	26 900	2 197 730
16	1	162	10	2	69,40	31,60	3,80	73,20	26 900	1 969 080
17	1	163	10	1	46,40	18,90	4,00	50,40	27 900	1 406 160
18	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10	27 900	1 593 090
19	1	165	10	3	96,10	52,70	8,70	104,80	25 600	2 682 880
20	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00	29 400	1 675 800
21	2	69	2	2	69,30	31,30	3,70	73,00	28 300	2 065 900
22	2	70	2	2	73,40	38,00	7,90	81,30	28 300	2 300 790

№ 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.
23	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50	29 400	1 661 100
24	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40	29 400	1 658 160
25	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80	29 400	1 669 920
26	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30	29 400	1 684 620
27	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70	29 400	1 666 980
28	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90	29 400	1 672 860
29	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00	29 400	1 675 800
30	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80	27 900	1 584 720
31	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50	27 900	1 408 950
32	2	119	12	2	69,10	32,00	3,80	72,90	26 900	1 961 010
33	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90	29 400	1 672 860
34	3	37	9	2	68,80	31,70	3,50	72,30	28 300	2 046 090
35	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60	29 400	1 664 040
36	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80	29 400	1 669 920
37	3	48	11	1	46,00	18,70	4,00	50,00	29 400	1 470 000
38	3	49	11	1	52,40	24,10	4,80	57,20	29 400	1 681 680
39	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70	29 400	1 490 580
40	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90	29 400	1 672 860
41	1	12	4	2	69,00	31,40	3,60	72,60	28 300	2 054 580
42	1	21	6	2	73,50	37,90	7,90	81,40	28 300	2 303 620
43	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90	29 400	1 672 860
44	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80	29 400	1 669 920
45	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20	1 700*	138 040*
46	3	47	11	2	68,60	31,40	3,50	72,10	28 300	2 040 430
<b>Итого</b>										<b>85 972 440</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 46 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 3 111,7 (Три тысячи сто одиннадцать целых семь десятых) кв.м., расположенных в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7б, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

## Результаты расчета стоимости оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	№ секции	Номер квартиры по данному 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	2 312 110
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00	1 675 800
3	1	125	2	3	95,30	52,20	8,60	103,90	2 794 910
4	1	130	3	3	95,70	52,40	8,70	104,40	2 808 360
5	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80	1 669 920
6	1	135	4	3	96,00	52,30	8,60	104,60	2 813 740
7	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20	1 681 680
8	1	144	6	1	52,50	24,00	4,70	57,20	1 681 680
9	1	145	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60	2 813 740
10	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40	1 687 560
11	1	152	8	2	69,40	31,70	3,80	73,20	2 071 560
12	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40	1 687 560
13	1	155	8	3	95,50	52,50	8,60	104,10	2 800 290
14	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50	1 690 500
15	1	161	10	2	73,80	38,30	7,90	81,70	2 197 730
16	1	162	10	2	69,40	31,60	3,80	73,20	1 969 080
17	1	163	10	1	46,40	18,90	4,00	50,40	1 406 160
18	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10	1 593 090
19	1	165	10	3	96,10	52,70	8,70	104,80	2 682 880
20	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00	1 675 800
21	2	69	2	2	69,30	31,30	3,70	73,00	2 065 900
22	2	70	2	2	73,40	38,00	7,90	81,30	2 300 790
23	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50	1 661 100
24	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40	1 658 160
25	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80	1 669 920
26	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30	1 684 620
27	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70	1 666 980
28	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90	1 672 860
29	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00	1 675 800
30	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80	1 584 720
31	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50	1 408 950
32	2	119	12	2	69,10	32,00	3,80	72,90	1 961 010
33	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90	1 672 860
34	3	37	9	2	68,80	31,70	3,50	72,30	2 046 090
35	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60	1 664 040
36	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80	1 669 920
37	3	48	11	1	46,00	18,70	4,00	50,00	1 470 000
38	3	49	11	1	52,40	24,10	4,80	57,20	1 681 680
39	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70	1 490 580
40	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90	1 672 860
41	1	12	4	2	69,00	31,40	3,60	72,60	2 054 580
42	1	21	6	2	73,50	37,90	7,90	81,40	2 303 620
43	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90	1 672 860
44	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80	1 669 920
45	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20	138 040*
46	3	47	11	2	68,60	31,40	3,50	72,10	2 040 430

\* - 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 46 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 3 111,7 (Три тысячи сто одиннадцать целых семь 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:

**85 972 440**

*(Восемьдесят пять миллионов девятьсот семьдесят две тысячи четыреста сорок) 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	2 312 110
2	1	124	2	1	52,20	23,70	4,80	57,00	1 675 800
3	1	125	2	3	95,30	52,20	8,60	103,90	2 794 910
4	1	130	3	3	95,70	52,40	8,70	104,40	2 808 360
5	1	134	4	1	52,00	23,80	4,80	56,80	1 669 920
6	1	135	4	3	96,00	52,30	8,60	104,60	2 813 740
7	1	139	5	1	52,40	23,90	4,80	57,20	1 681 680
8	1	144	6	1	52,50	24,00	4,70	57,20	1 681 680
9	1	145	6	3	96,00	52,60	8,60	104,60	2 813 740
10	1	149	7	1	52,70	24,20	4,70	57,40	1 687 560
11	1	152	8	2	69,40	31,70	3,80	73,20	2 071 560
12	1	154	8	1	52,70	24,00	4,70	57,40	1 687 560
13	1	155	8	3	95,50	52,50	8,60	104,10	2 800 290
14	1	159	9	1	52,80	24,00	4,70	57,50	1 690 500
15	1	161	10	2	73,80	38,30	7,90	81,70	2 197 730
16	1	162	10	2	69,40	31,60	3,80	73,20	1 969 080
17	1	163	10	1	46,40	18,90	4,00	50,40	1 406 160
18	1	164	10	1	52,40	24,10	4,70	57,10	1 593 090
19	1	165	10	3	96,10	52,70	8,70	104,80	2 682 880
20	2	67	2	1	52,20	23,90	4,80	57,00	1 675 800
21	2	69	2	2	69,30	31,30	3,70	73,00	2 065 900
22	2	70	2	2	73,40	38,00	7,90	81,30	2 300 790
23	2	72	3	1	51,70	23,80	4,80	56,50	1 661 100
24	2	87	6	1	51,70	23,80	4,70	56,40	1 658 160
25	2	92	7	1	52,10	23,90	4,70	56,80	1 669 920
26	2	97	8	1	52,60	24,10	4,70	57,30	1 684 620
27	2	102	9	1	52,00	23,80	4,70	56,70	1 666 980
28	2	107	10	1	52,20	24,00	4,70	56,90	1 672 860
29	2	112	11	1	52,20	24,00	4,80	57,00	1 675 800
30	2	117	12	1	52,00	24,00	4,80	56,80	1 584 720
31	2	118	12	1	46,50	18,80	4,00	50,50	1 408 950
32	2	119	12	2	69,10	32,00	3,80	72,90	1 961 010
33	3	9	3	1	52,10	24,00	4,80	56,90	1 672 860
34	3	37	9	2	68,80	31,70	3,50	72,30	2 046 090
35	3	39	9	1	52,00	24,00	4,60	56,60	1 664 040
36	3	44	10	1	52,10	24,00	4,70	56,80	1 669 920
37	3	48	11	1	46,00	18,70	4,00	50,00	1 470 000
38	3	49	11	1	52,40	24,10	4,80	57,20	1 681 680
39	3	53	12	1	46,60	18,70	4,10	50,70	1 490 580
40	3	54	12	1	52,30	24,00	4,60	56,90	1 672 860
41	1	12	4	2	69,00	31,40	3,60	72,60	2 054 580

№ 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.
42	1	21	6	2	73,50	37,90	7,90	81,40	2 303 620
43	2	77	4	1	52,10	24,00	4,80	56,90	1 672 860
44	2	82	5	1	52,10	23,80	4,70	56,80	1 669 920
45	3	6	3	2	73,30	38,10	7,90	81,20	138 040
46	3	47	11	2	68,60	31,40	3,50	72,10	2 040 430

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. Сборник расчетных корректировок СПК-2020 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**

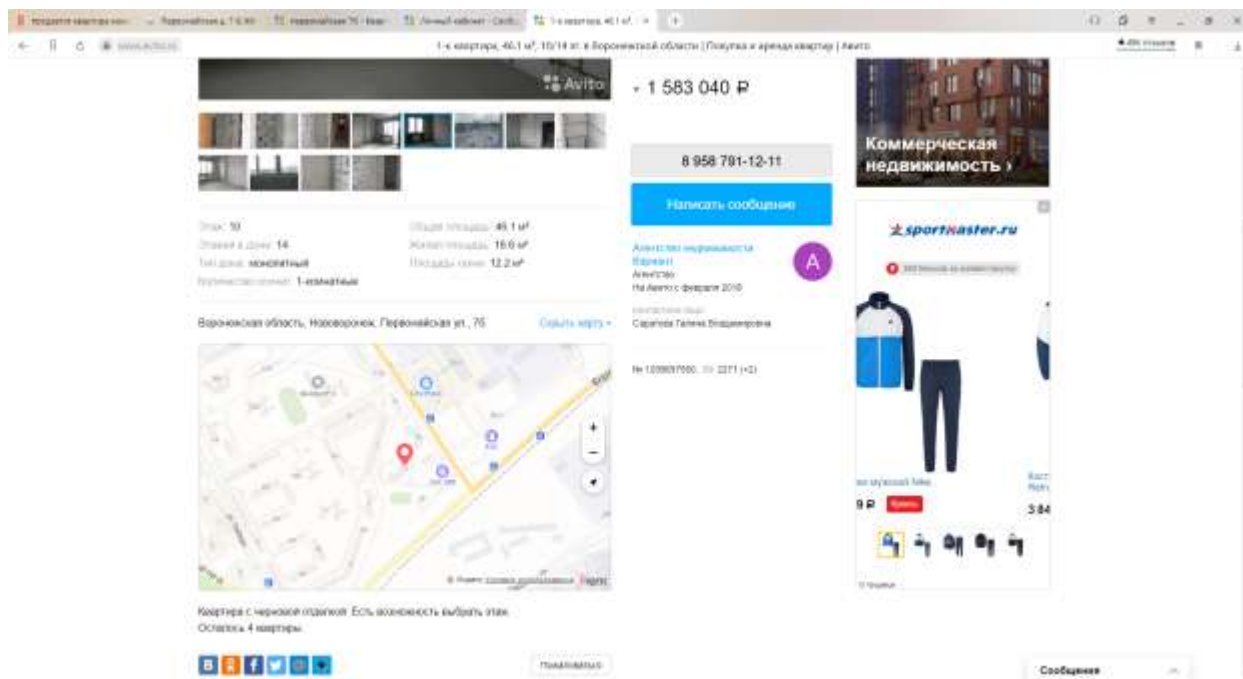
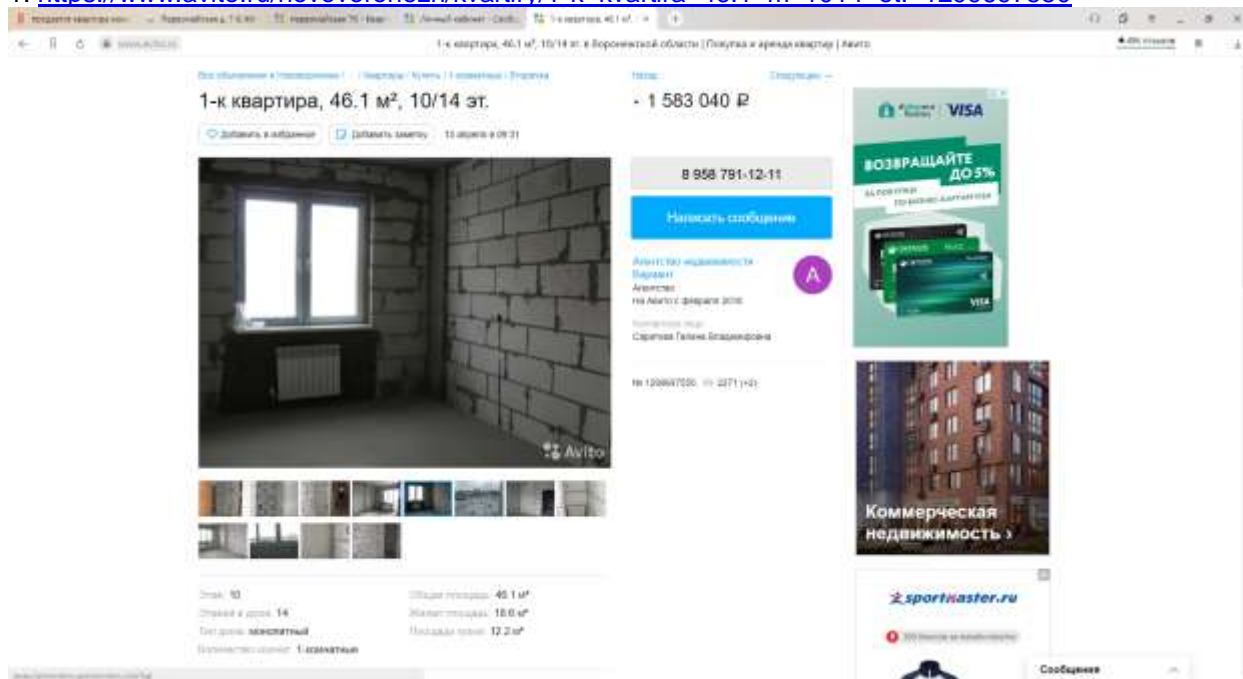
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка 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.



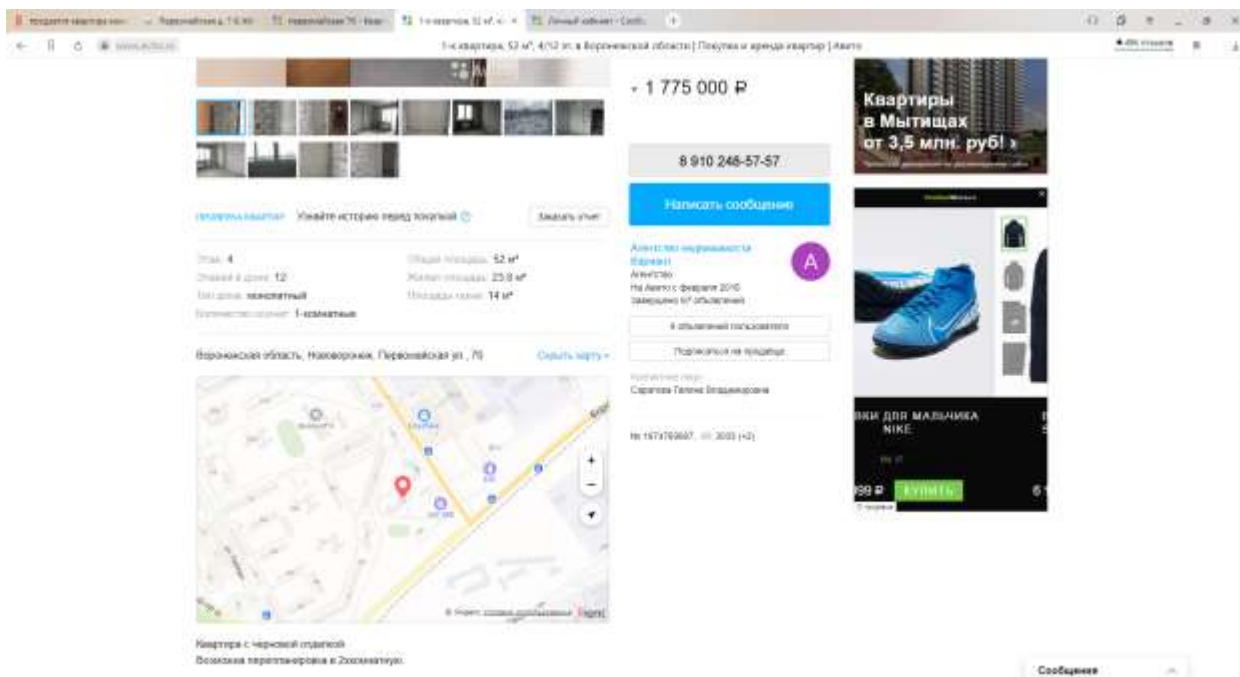
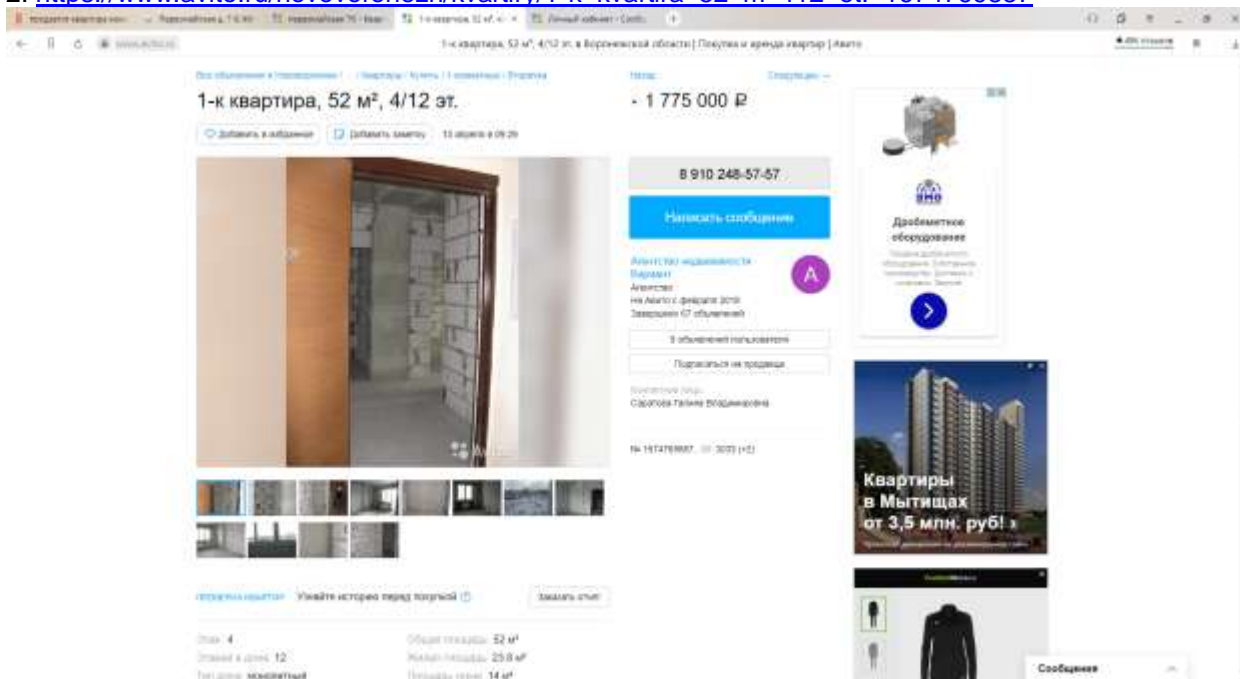
**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ**  
**ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

### 1-но комнатные

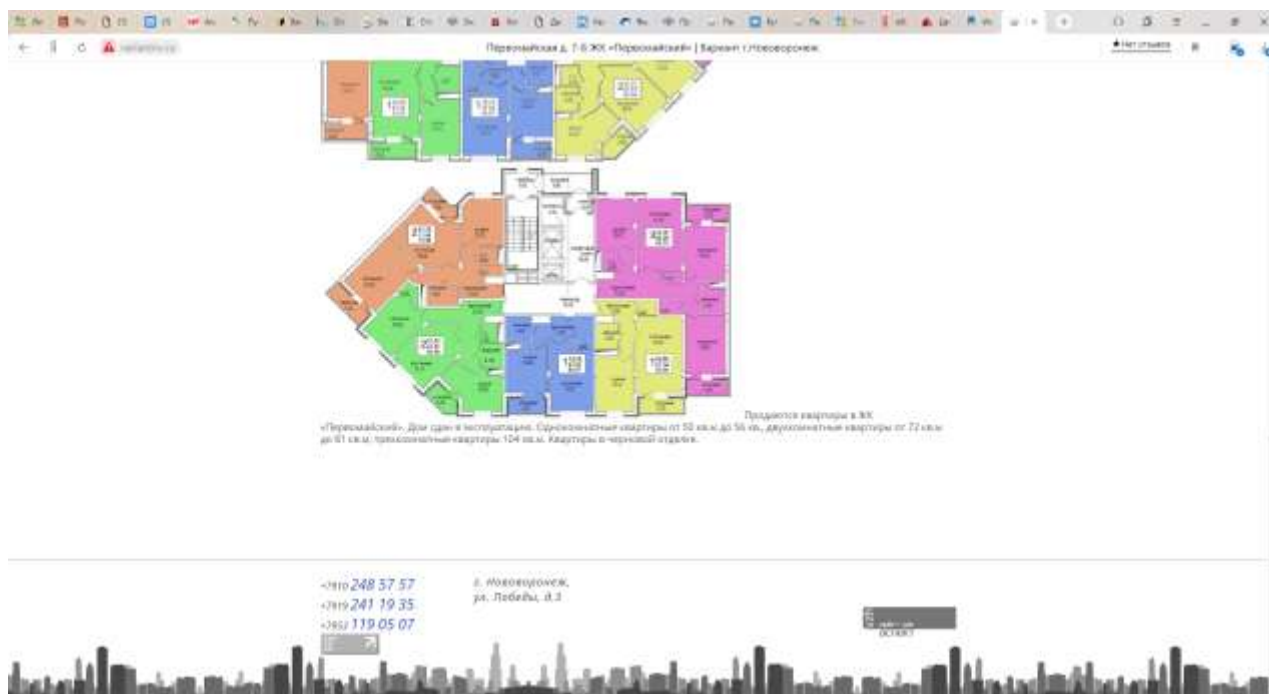
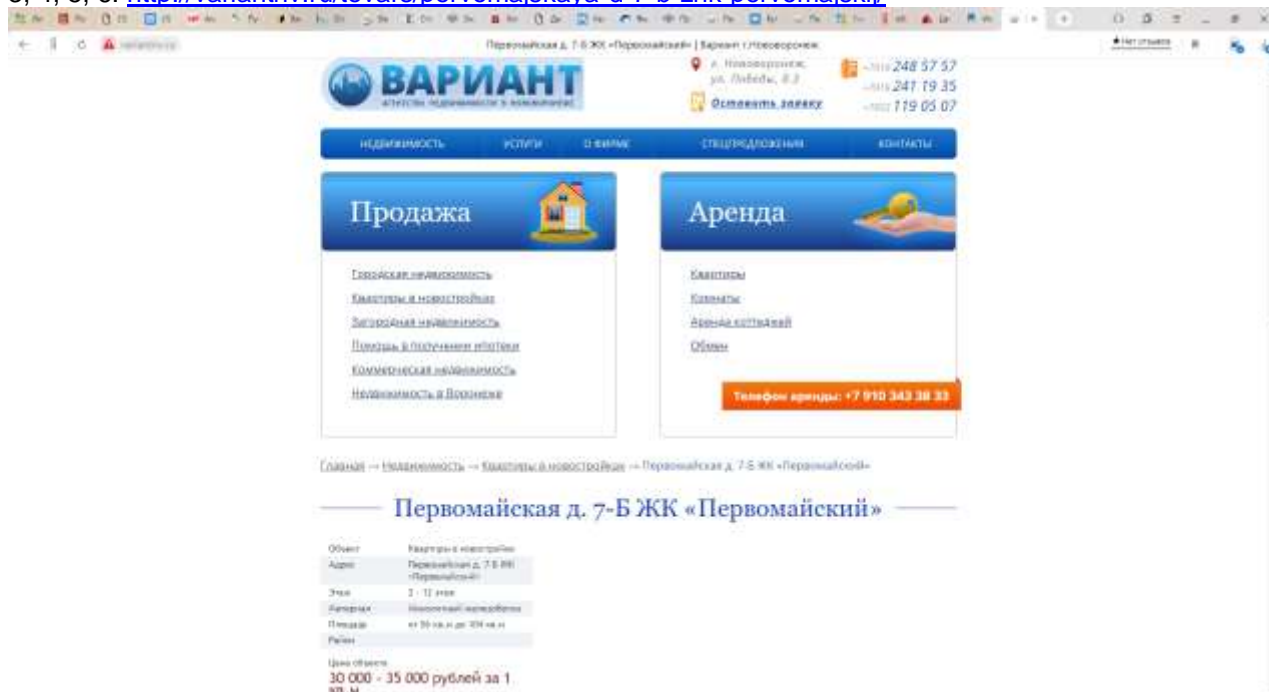
1. [https://www.avito.ru/novovoronezh/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_46.1\\_m\\_1014\\_et\\_1299697550](https://www.avito.ru/novovoronezh/kvartiry/1-k_kvartira_46.1_m_1014_et_1299697550)

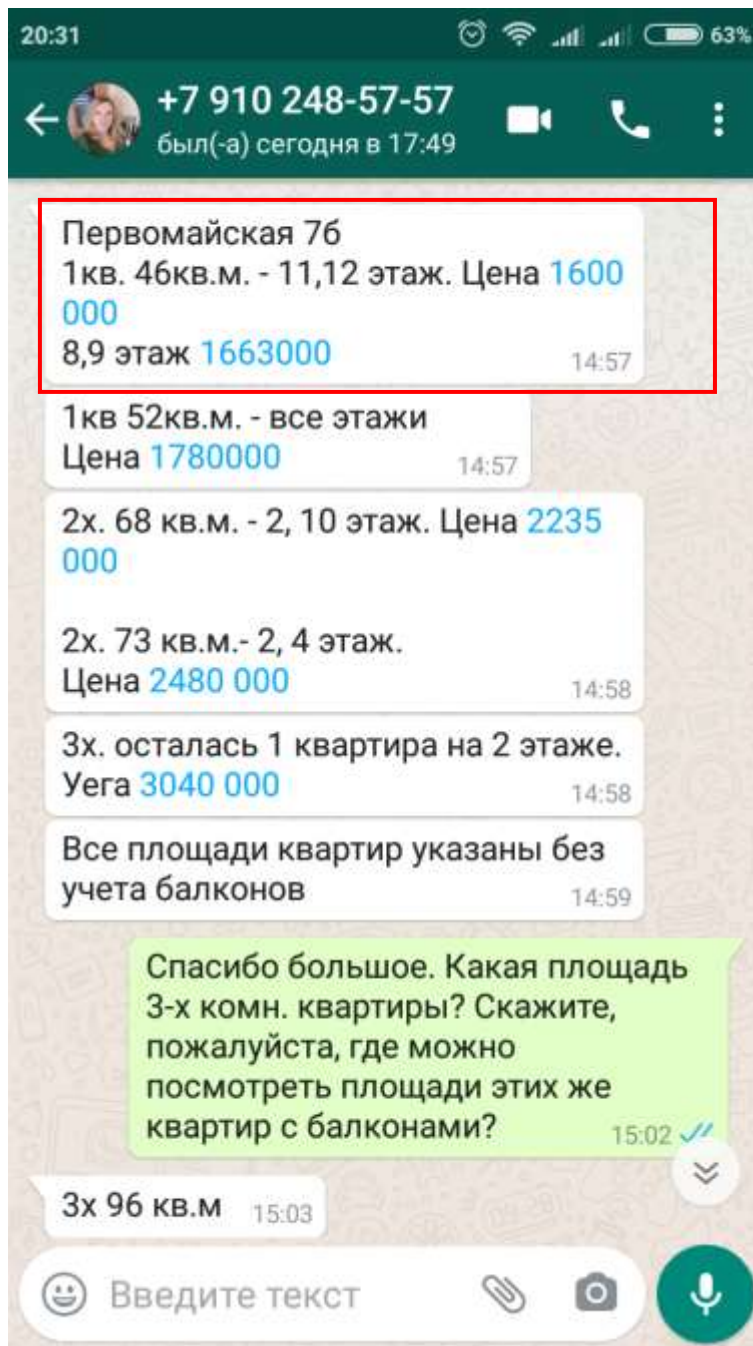


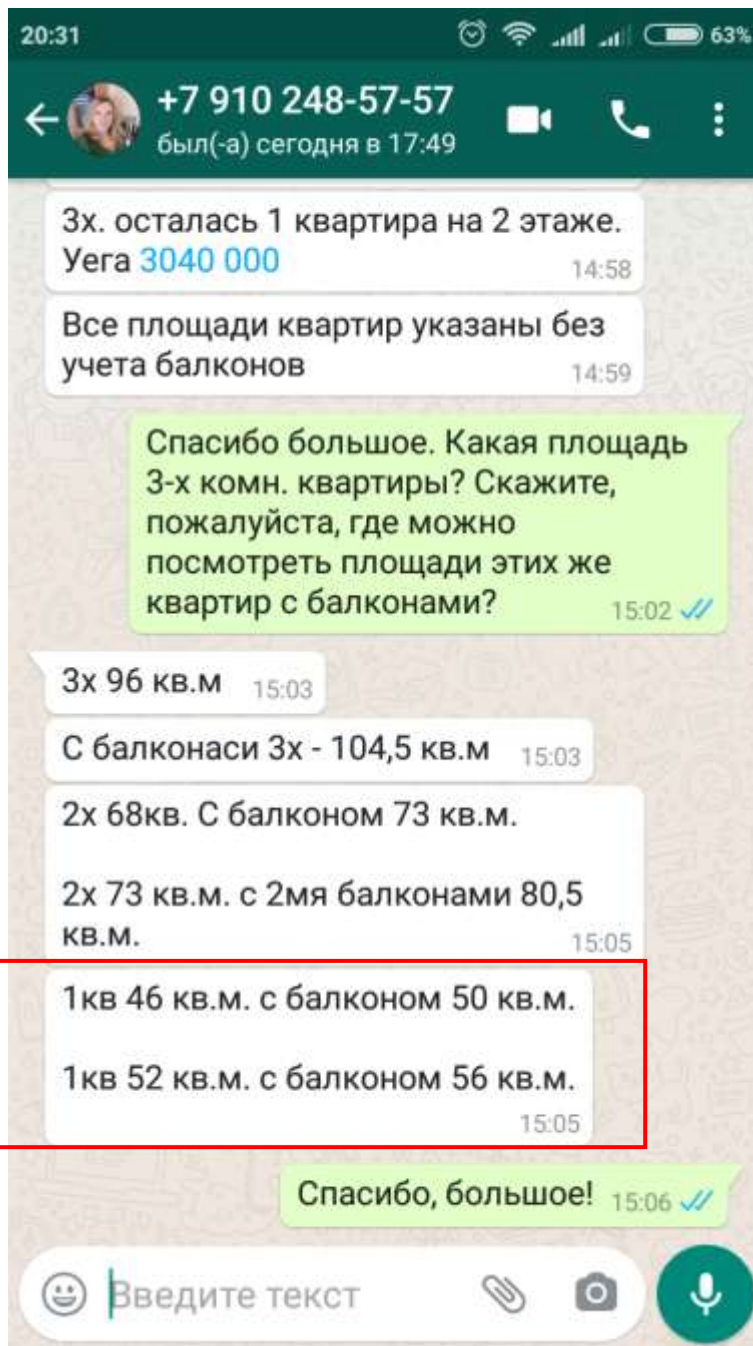
2. [https://www.avito.ru/novovoronezh/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_52\\_m\\_412\\_et\\_1674769887](https://www.avito.ru/novovoronezh/kvartiry/1-k_kvartira_52_m_412_et_1674769887)



3, 4, 5, 6. <http://variant.ru/tovars/pervomajskaya-d-7-b-zhk-pervomajskii/>



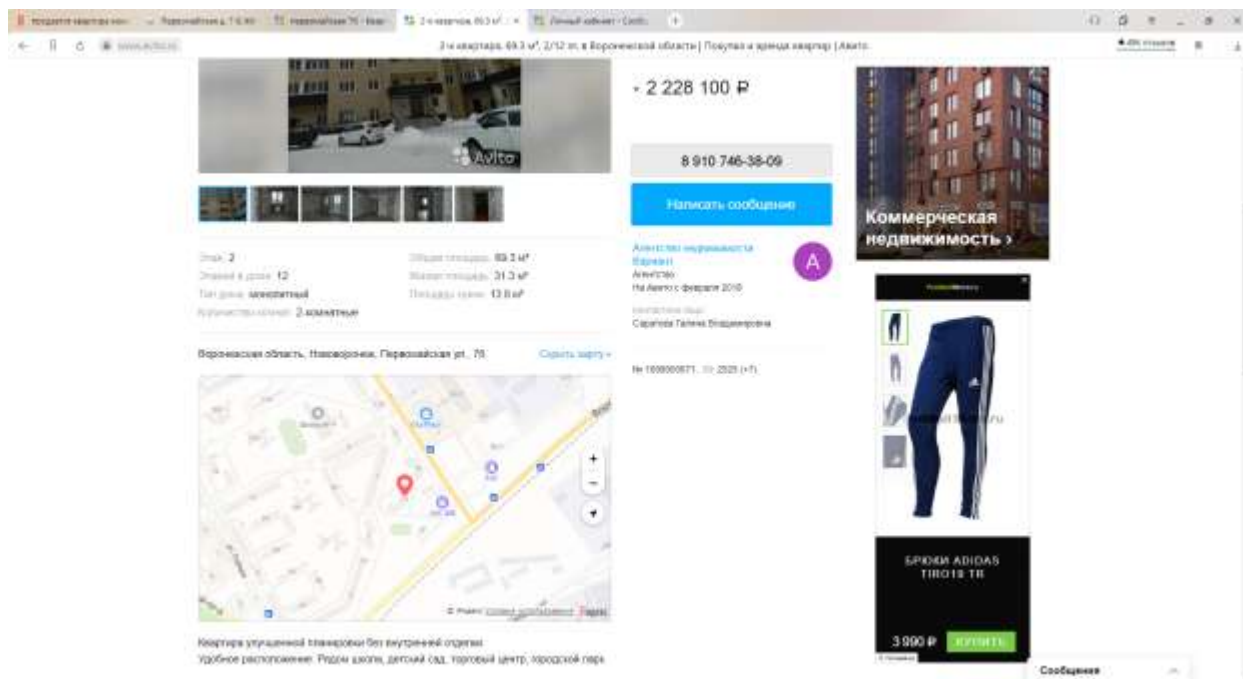
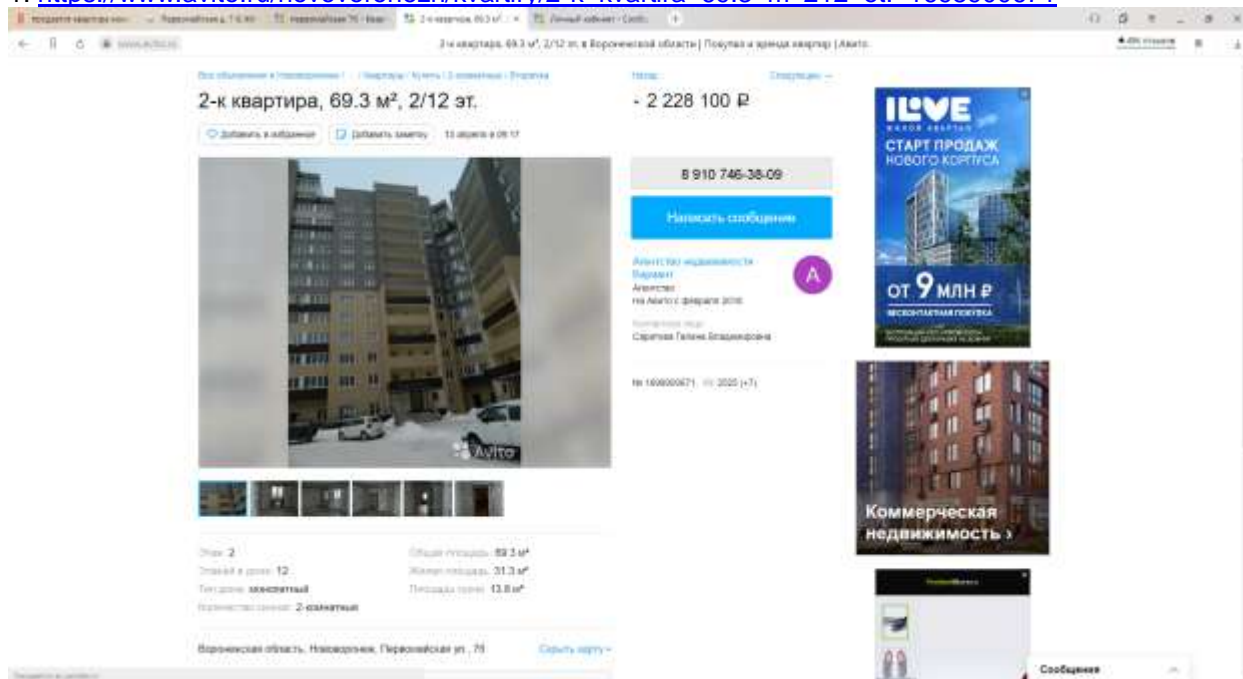




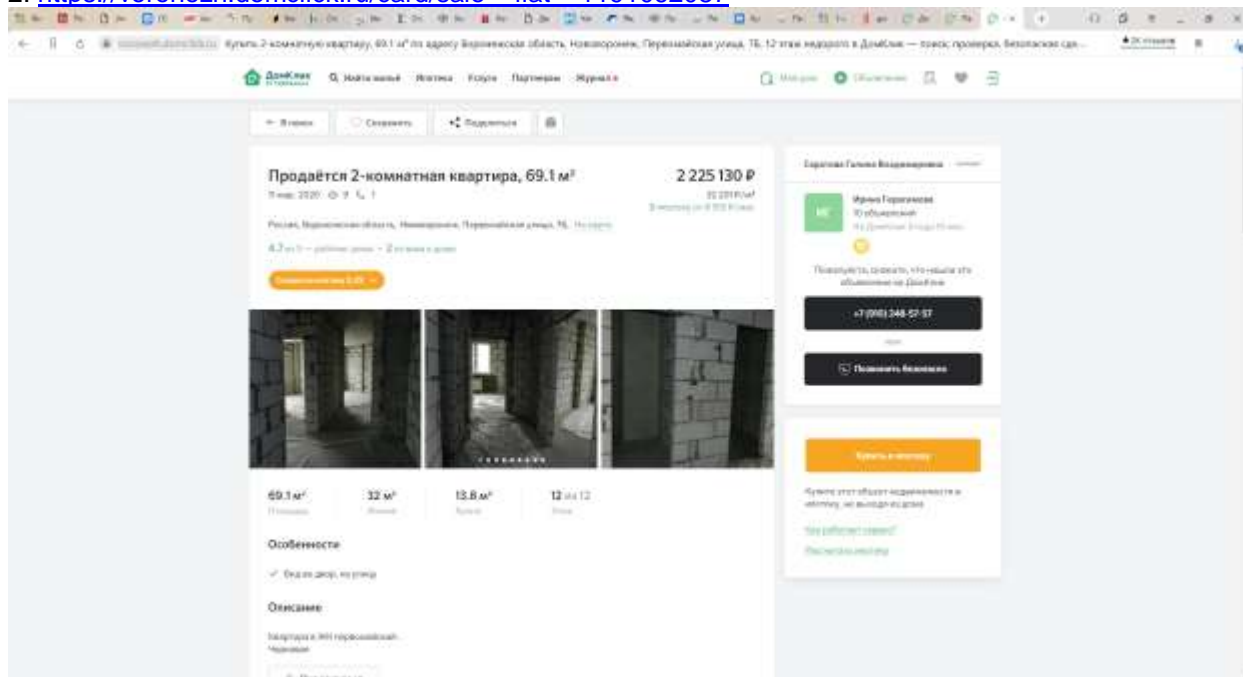


### 2-х комнатные

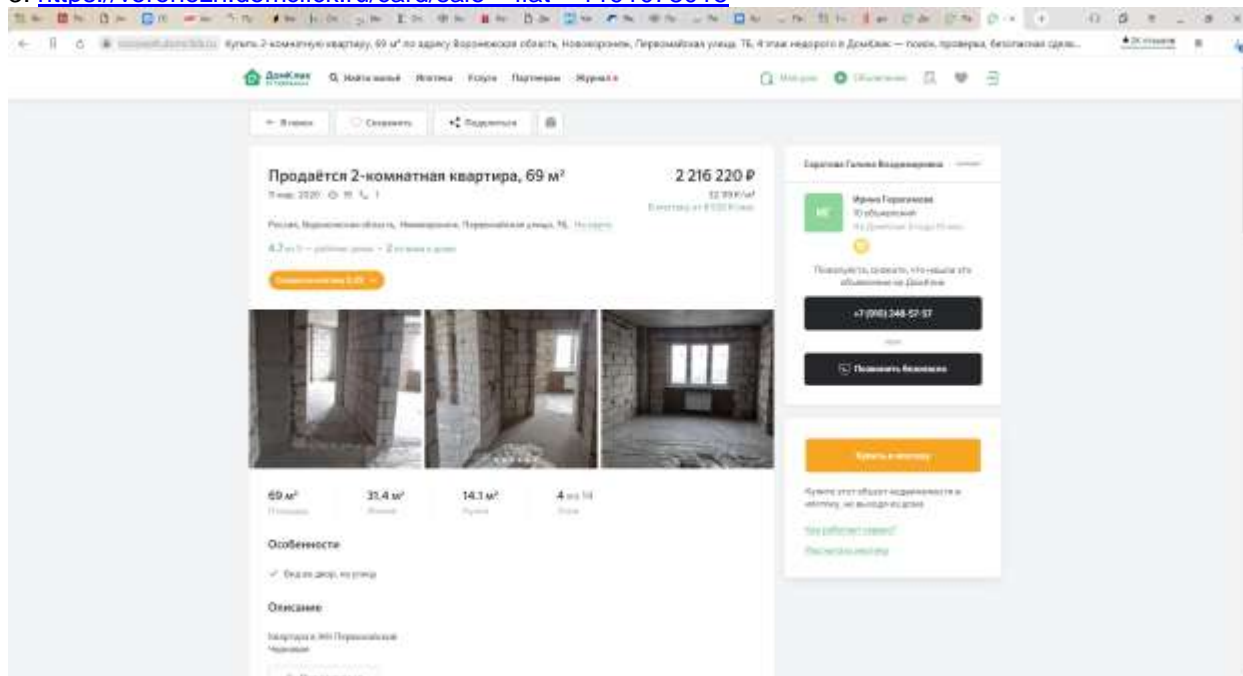
1. [https://www.avito.ru/novovoronezh/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_69.3\\_m\\_212\\_et\\_1698900671](https://www.avito.ru/novovoronezh/kvartiry/2-k_kvartira_69.3_m_212_et_1698900671)



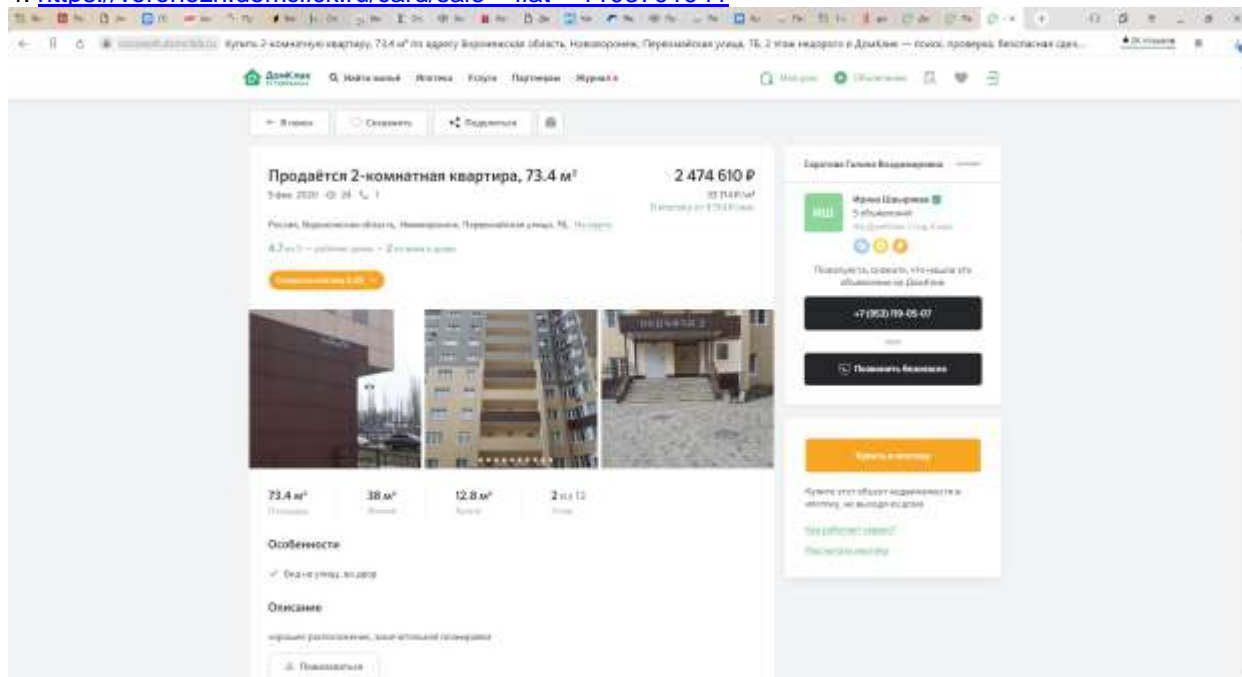
2. [https://voronezh.domclick.ru/card/sale\\_flat\\_1191062087](https://voronezh.domclick.ru/card/sale_flat_1191062087)



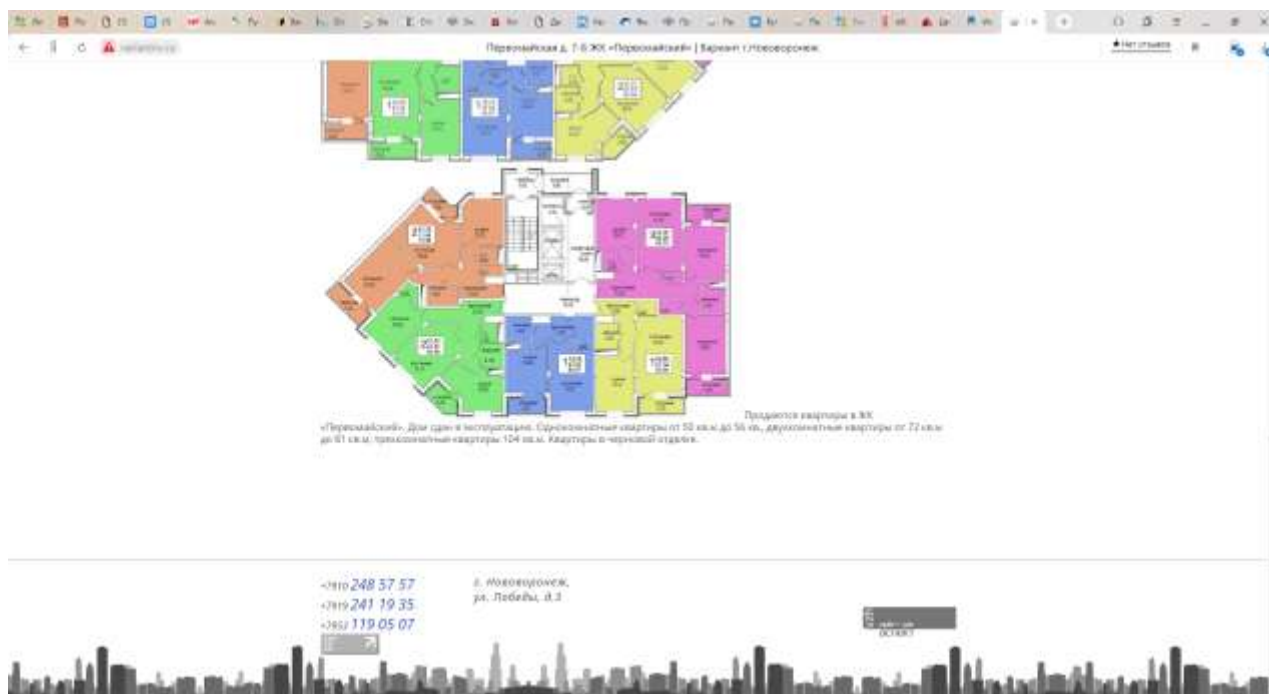
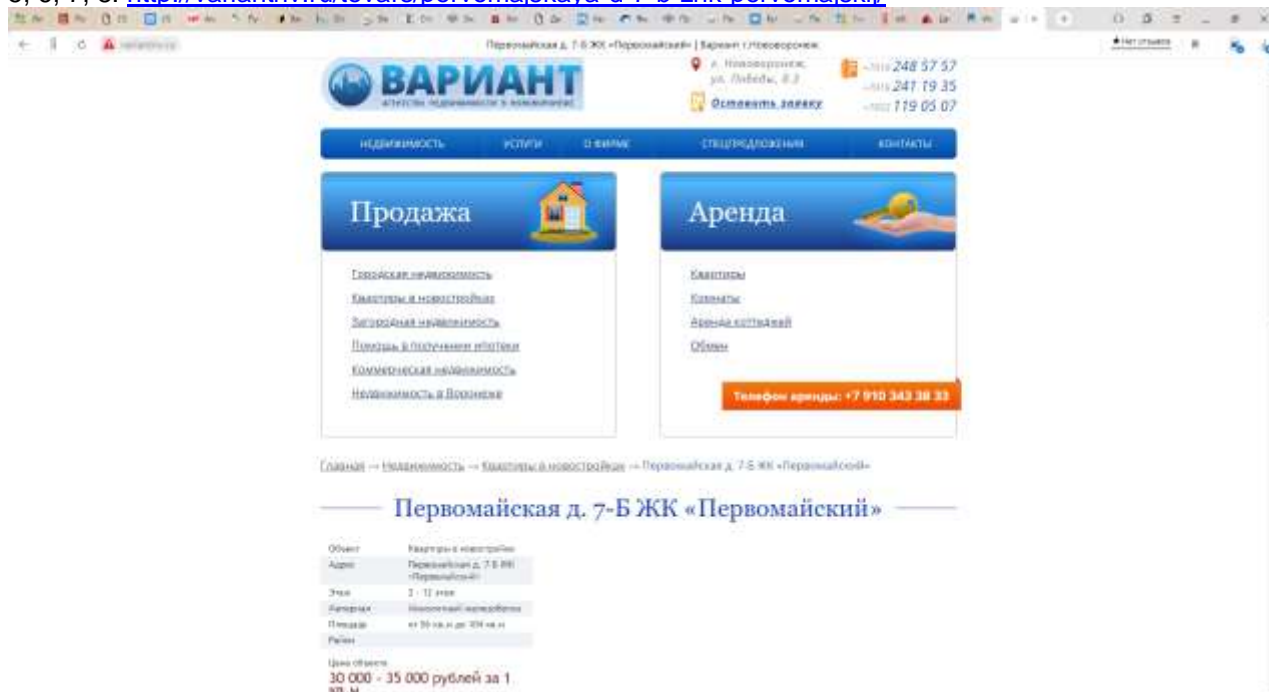
3. [https://voronezh.domclick.ru/card/sale\\_flat\\_1191078015](https://voronezh.domclick.ru/card/sale_flat_1191078015)

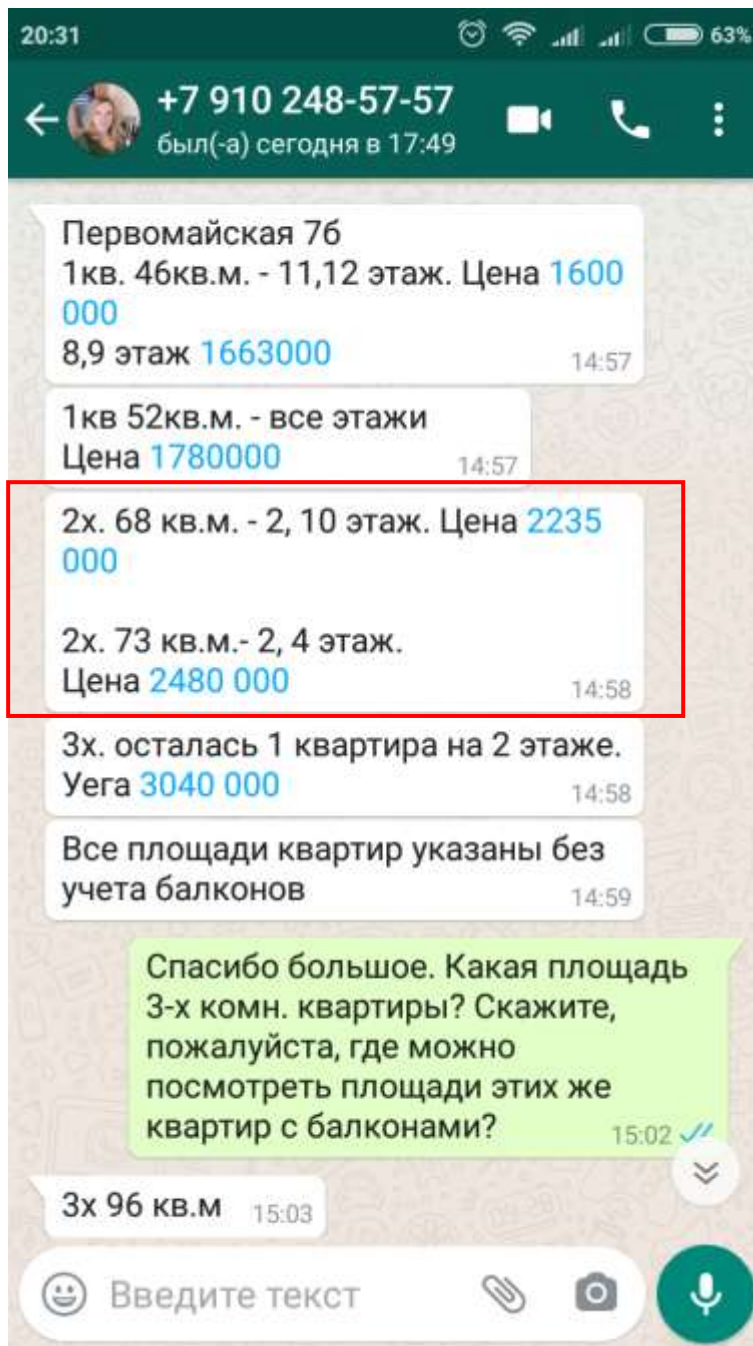


4. [https://voronezh.domclick.ru/card/sale\\_flat\\_1103701941](https://voronezh.domclick.ru/card/sale_flat_1103701941)

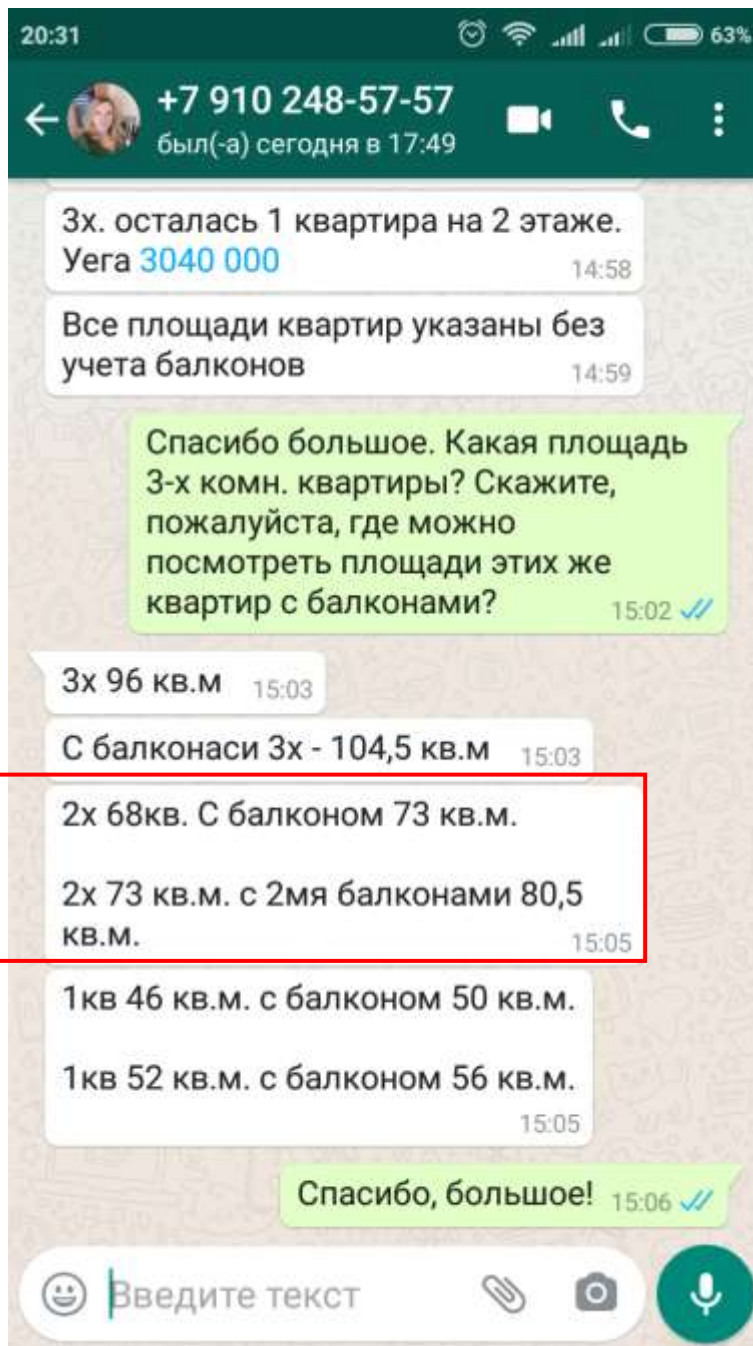


5, 6, 7, 8. <http://variant.ru/tovars/pervomajskaya-d-7-b-zhk-pervomajskii/>





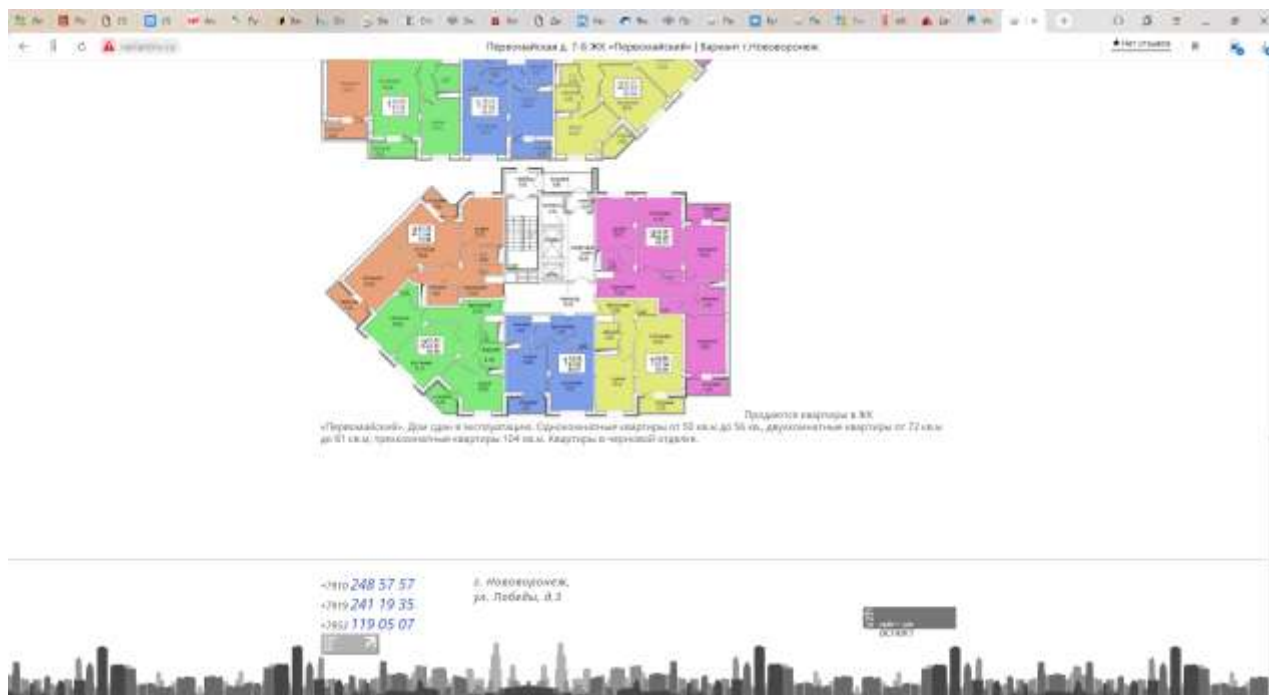
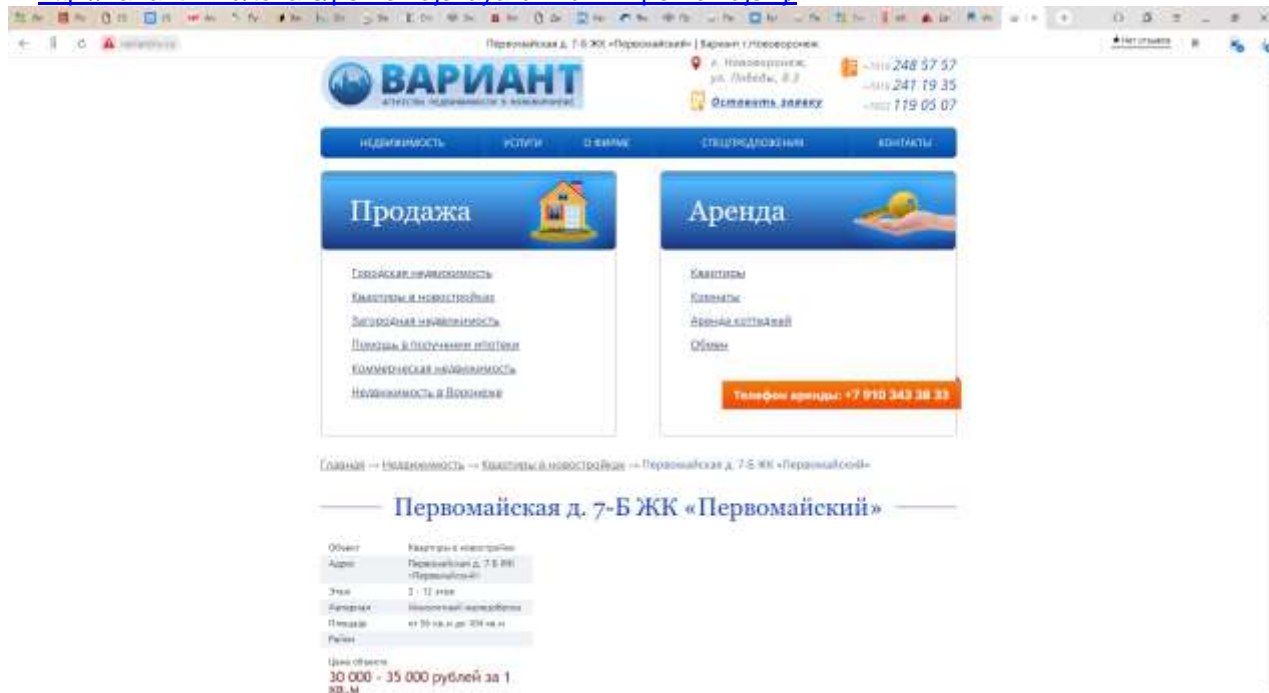


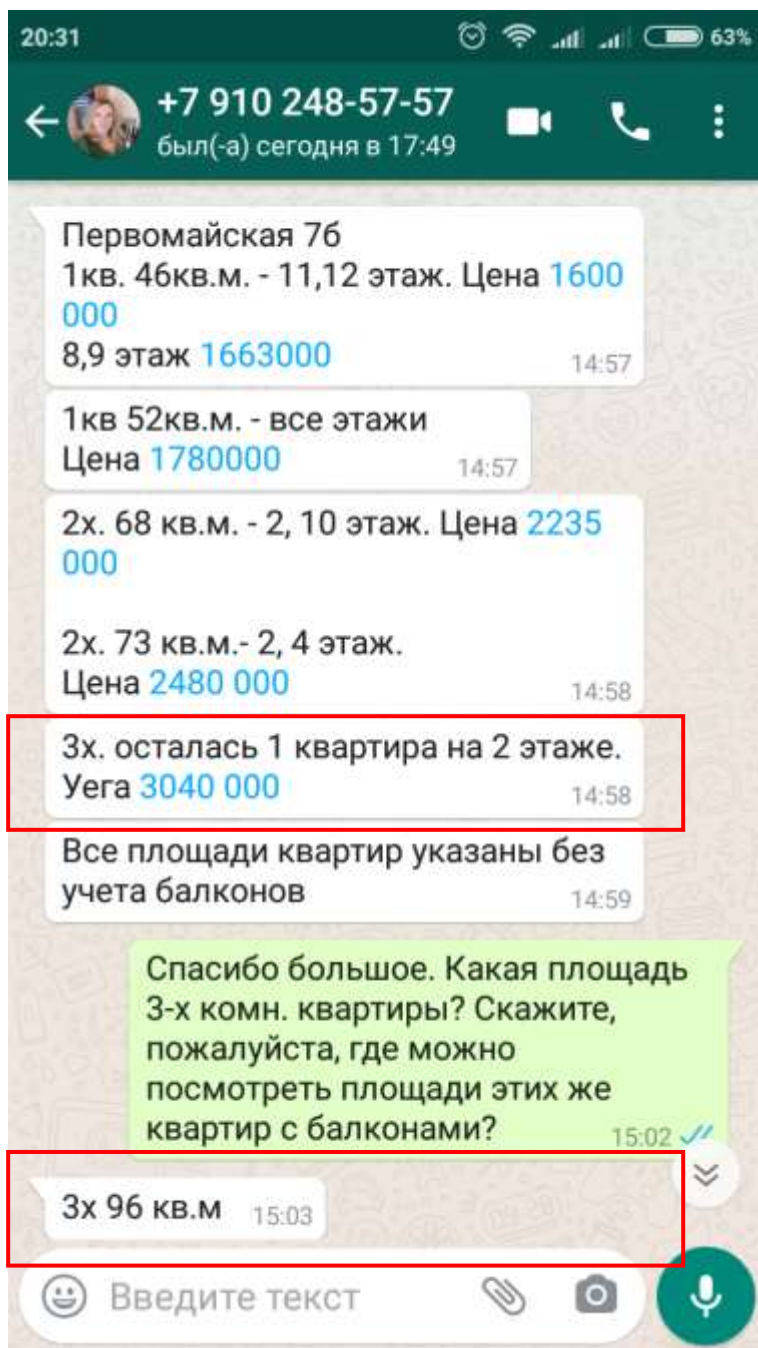




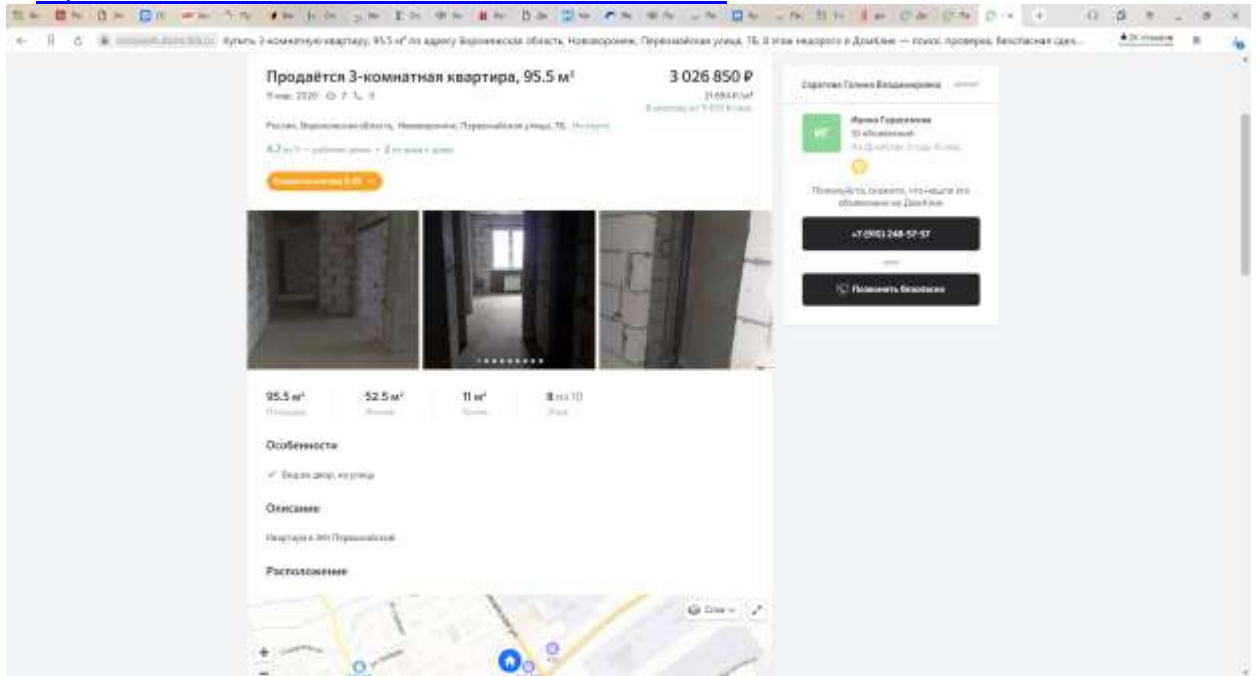
### 3-х комнатные

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





2. [https://voronezh.domclick.ru/card/sale\\_flat\\_1191000958](https://voronezh.domclick.ru/card/sale_flat_1191000958)



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

Кому: Области 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) 231-31-46  
его местный адрес 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 Новооронск  
(наименование федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего функцию по выдаче на ввод объекта в эксплуатацию, в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешения на ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства, линейного объекта, объекта капитального строительства - акватория в охроне - линейного объекта - инженерного объекта по содержанию - объекта культурного наследия - при котором заграждаются возводимые и другие капитальные сооружения и строения объекта).

Группа жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями,  
(наименование объекта строительства)  
строительная позиция №18 (1-й очередь)  
капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу:  
Воронежская область, г. Новооронск, ул. Первомайская, д.7 б  
(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственными адресным реестром с указанием реквизита документа о признании, об изменении адреса)  
на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером:  
36-33-0002002-72

строительная позиция: № 18

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство, N RU.363030002005901-449-А, дата выдачи 22.03.2013, орган, выдавший разрешение на строительство администрация городского округа город Новооронск.

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели акватории в эксплуатацию объекта			
Строительный объект - всего	куб. м	6793,6	6793,6
в том числе надземной части	куб. м	6373,8	6373,8
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 незавершенного строительства			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест		-	-
Количество помещений		-	-
Высотность		-	-
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.	-	-	-	-
Инвальные пандусы	шт.	-	-	-	-
Инвальные пандусы	шт.	-	-	-	-
Материалы фундаментов					
Материалы стен					
Материалы перегородок					
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		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.	-		-	
Инвальные пандусы	шт.	-		-	
Материалы фундаментов					
Материалы стен					
Материалы перегородок					
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	-
Применимость	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-
Лифты	шт.
Эскалаторы	шт.
Инициальные подьемники	шт.
Материалы фундаментов	-
Материалы стен	-
Материалы перегородий	-
Материалы кровли	-
Иные показатели	-
4. Линейные объекты	
Категория (класс)	-
Протяженность	м
Мощность (пропускная способность, МПа)	-
Дружоборуд, интенсивность движения	-
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб	-
Тип (К), ВЛ, КВЛ, уровень напряжения	кВ
Иной электротехники	-
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	-
Дополнение световых проемов	-
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана здания от 01.12.2017г., подготовленного кадастровым инженером Миньшиной Светланой Александровной, номер квалификационного аттестата кадастрового инженера 36-15-659.	

С.А. Честинаш  
(подпись)

*(подпись)*

Генеральный директор  
Новосибирск  
Стороженко Александр Александрович  
И.О. (подпись)



N RU.36-303000-422-2017 от 26.12.2017



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(далее - 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>(на объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
27.07.2018			
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2308		
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Воронежская область, г. Новооренск, 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 жилого дома социального использования или жилого 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			Боман Д. С.
	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>(на объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
27.07.2018			
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2308		
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, № 36:33:0002202:2308-36/034/2018-1 от 27.07.2018 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 №ИУ/36-303000-422-2017, выданный орган администрации городского округа город Новооренск; 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 26.01.2013 №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;	
3. Документы-основания:	3.1.		

		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:	36:35:0002202:2308-36/034/2018-2	
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.	

		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 необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Бельых Д. С.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</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 (планы этажа)

Помещение				
<small>(наименование)</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5	Всего разделов	Всего листов выписки
27.07.2018				
Кадастровый номер:		36-33-0002202-1308		
Номер этажа (этажей): Этаж № 9				
Масштаб 1:		200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				Чирнова Л. С.
<small>Подпись государственного эксперта</small>		М.П.		<small>Подпись должностного лица</small>

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

Раздел 6

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>(наименование)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
28.07.2018				
Кадастровый номер:		36-33-0002202-2000		
Номер кадастрового квартала:		36-33-0002202		
Дата присвоения кадастрового номера:		23.01.2018		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Воронежская область, г. Новоуральск, ул. Перемышльская, д.70, кв.107		
Площадь, м²:		52,2		
Назначение:		Жилые помещения		
Изначальное:		Жилые помещения		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 10		
Вид жилого помещения:		Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):		2258001,04		
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 специального жилищного фонда, к жилым помещениям на земельном участке, предназначенном для размещения дома коммерческого назначения:		данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "жизельная"		
Объем в ипотеку:		данные отсутствуют		
Историческое значение:		Жилищный фонд инвестиционного фонда недвижимости "Притон"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				Чирнова Л. С.
<small>Подпись государственного эксперта</small>		М.П.		<small>Подпись должностного лица</small>

Листов: 3

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

Помещение:				
Лист №	Решения 2	Всего листов решения 2	Всего разделов	Всего листов выписки
28	07	2018		
Кадастровый номер:		36-33-002282-2080		
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные в которых устанавливаются на основании данных публичных сведений владельцы инвестиционных паев в составе владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 36-33-002282-2080-36-034/2018-1 от 28.07.2018	
3. Документ-основание:		3.1.	Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №5, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34-005/2013-690;	
			Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №3, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34-005/2014-360;	
			Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №6, 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 №250115-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 28.08.2014, №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 19.01.2014, №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 г. от 20.03.2018;	
			Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 22 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, №36-36-34-015/2013-646;	
			Дополнительное соглашение к Договорному обязательству №3 от 08.11.2013 г. к договору №14 к долевому строительству многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 26.11.2013;	

			Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.03.2013 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34-005/2014-682;	
			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 №ИО 36-365080-423-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Новогородец;	
			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 30.01.2015 №9	
Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:				
	вид:		Доверительное управление, Выделенная область, г. Новогородец, ул. Первомайская, 4, ТБ, кв. 197, кат.№ 36-33-002282-2080. Квартира, назначение: жилое, площадь 52,2 кв.м., этаж: 10	
	дата государственной регистрации:		28.07.2018	
	номер государственной регистрации:		36-33-002282-2080-36-034/2018-2	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		с 17.01.2012 по 30.01.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 770827080	
4.1.1.	наименование государственной регистрации:		Именами и долями в границах доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016;	
			Именами и долями в границах доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012;	
			Именами и долями в границах доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2015;	
			Именами и долями в границах доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.18.2017;	
			Именами и долями в границах 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" утверждены: 17.01.2012 №2208;	
			Именами и долями в границах доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016;	
			Именами и долями в границах доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением	



	ООО "Центр оценки инвестиций" от 11.07.2016; Исполнение в полном объеме в рамках доверительного управления открытым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Претон" под управлением ООО "ЦОИ" от 14.07.2013.
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона со стороны третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>	Чиркин Е. С.



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

(полное наименование органа регистрации прав)

Решение 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>				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.07.2018				
Кадастровый номер:		36:33:0092202:2085		
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. Перовская, д. 76, кв. 112		
Площадь, м²:		32,2		
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 специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости):		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Претон"		
<b>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>		Чиркина Л. С.		



Лист 2

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

Помещение		(на объект недвижимости)	
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего разделов
28.07.2018	1	1	1
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2085	
1. Владелец (присобластитель):	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. Документ-основание:	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>	

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;
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:	<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>





**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(далее - наименование органа регистрации права)

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
<small>(наименование)</small>	
Лист № _____	Регистрационный лист № _____
28.07.2018	
Кадастровый номер:	36-33-0602202-2090
Номер кадастрового квартала:	36-33-0602202
Дата присвоения кадастрового номера:	13.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г. Новоуромск, ул. Первомайская, д. 70, кв. 117
Площадь, м <sup>2</sup> :	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:	36-33-0602202-2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям в многоквартирном доме социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

Получитель выписки:

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись, наименование должности)

Фонина Л. С.

(подпись, фамилия)

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:	Всего листов выписки:
28.07.2018				
Катастрофический 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.	<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, №36-36-34/015/2013-338;</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>		

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 №5 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 №РН 36-303000-422-2017, выданный орган: администрация городского округа город Нововоронеж;
		Договор услуги 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, №36-36-34/003/2013-040;
		Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 30.01.2015 №9
4.1.1.		
основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
		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 "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</p>	
5. Сведения о наличии решений 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, наименование должности)</small>		Фомина Л. С. <small>(подпись, фамилия)</small>

Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещений, машино-места на этаже (далее - этаж)

Помещение <small>(тип объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.07.2018				
Кадастровый номер:			56:33:0062202:2090	
Номер этажа (этажей): Этаж № 12				
Масштаб 1:		200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>		Фомина Л. С. <small>(подпись, фамилия)</small>		

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
(далее - уполномоченный орган регистрации прав)

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

Лист 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
28.07.2018				
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. Первоймайская, д. 76, кв. 118		
Площадь, м²:		46,5		
Назначение:		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		
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям в составе социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получитель выписки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"		

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

М.П.

Болдырев С. Б.

(подпись, печать)

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

Лист 2

Помещение	
(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздела 2
28.07.2018	
Кадастровый номер:	
36:33:0002202:2091	

1. Владелец (правообладатель):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов доо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1. Община 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.



		<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.36-303000-423-2017, выданный 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:	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:	<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.	Сделана ли запись решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сделана ли оспуствлена государственная регистрация прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Болдырев С. Б.
М.П.		



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(далее - управление) орган регистрации прав

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>			
(на объект недвижимости)			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
28.07.2018			
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2092		
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Воронежская область, г.Новоронск, ул.Первомайская, д.76, кв.119		
Площадь, м²:	69,1		
Наименование:	Жилое помещение		
Назначение:	Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 12		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):	2989832,62		
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 специального жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус залога 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	[Подпись]		Фомина Л. С.



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

Раздел 2

<b>Помещение</b>			
(на объект недвижимости)			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
28.07.2018			
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2092		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Инициаторы инвестиционных сделок - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные в которых устанавливаются на основании данных записей 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, № 36:33:0002202:2092-36:034/2018-1 от 28.07.2018	
3. Документы-основание:	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, №36-36-34/005/2014-480;</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 20.05.2018;</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 в 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 "23" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №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 №88/У 36-30/000-432-2017, выданный орган администрации городского округа город Новороссийск;</p> <p>Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 03.07.2014;</p> <p>Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №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>	
<p><b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b></p>	
<p>вид:</p>	<p>Доверительное управление</p>
<p>дата государственной регистрации:</p>	<p>28.07.2018</p>
<p>номер государственной регистрации:</p>	<p>36-33-0002202-2092-36/034/2018-2</p>
<p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p>	<p>с 17.01.2012 по 30.01.2024</p>
<p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080</p>
<p>основание государственной регистрации:</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 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 от 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>5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</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>данные отсутствуют</p>
<p>6. Сведения об осуществлении государственной регистрации при безвозмездном в силу закона переходе третьему лицу:</p>	<p>данные отсутствуют</p>
<p>Исполнитель: ООО "Центр оценки инвестиций"</p>	<p>Исполнитель: Д.С.</p>

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
(форма выписки - информационно-технический документ на уровне Единого реестра)

Наименование				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5	Всего разделов	Всего листов выписки
20.07.2018				
Универсальный кадастровый номер		36:33:0002202:2094		
Выписка выдана (этажом): Этаж № 12				
Масштаб 1:	200			
Исполнитель: СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Иванова Л. С.	
<small>(подпись исполнителя выписки)</small>			<small>(подпись, печать)</small>	



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(форма выписки выдана органами регистрации права)

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>(на объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
20.07.2018				
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2094		
Номер кадастрового квартала:		36:33:0002202		
Дата присвоения кадастрового номера:		23.01.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Воронежская область, г. Новозоронка, 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 специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус данных 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>(подпись)</small>	 Фомин Д. С. <small>(подпись)</small>



Лист 2

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

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

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Выделены 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. Община долевая собственность, № 36:33:0002202:2094-36/034/2018-1 от 20.07.2018 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, №36-36-34/030/2013-490; 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 23 января 2013 г. от 24.02.2015 №10;
3. Документы-основание:	3.1. 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 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 №6, 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 №ИУ 36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Новопроломск;                  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</p>
4.1.1.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	29.07.2018
	номер государственной регистрации:	36:33:0062202:2094-36/934/2018-2
	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:	<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;                  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;</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>(подпись, наименование организации)</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>(на объекте недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u>	Всего разделов:	Всего листов выписки:
	<u>20.07.2018</u>			
Кадастровый номер:			<u>36:33:0002202:2094</u>	
Номер этажа (этажей): <u>Этаж № 2</u>				
Масштаб 1:		<u>200</u>		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Фомина Л. С.	
<small>(подпись)</small>			<small>(подпись)</small>	



Раздел 1

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>(на объекте недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела <u>1</u>
<u>19.07.2018</u>	
Кадастровый номер:	<u>36:33:0002202:2097</u>
Номер кадастрового квартала:	<u>36:33:0002202</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>23.01.2018</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	<u>данные отсутствуют</u>
Адрес:	<u>Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76, кв. 124</u>
Площадь, м²:	<u>52,2</u>
Наименование:	<u>Жилое помещение</u>
Назначение:	<u>Жилое помещение</u>
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	<u>Этаж № 2</u>
Вид жилого помещения:	<u>Квартира</u>
Кадастровая стоимость (руб.):	<u>2258600,04</u>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>36:33:0002202:2075</u>
Виды разрешенного использования:	<u>данные отсутствуют</u>
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального назначения жилищного фонда, и жилищным помещением наемного дома специального использования или наемного дома коммерческого использования:	<u>данные отсутствуют</u>
Статус записи об объекте недвижимости:	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</u>

Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и печать должностного лица)</small>	Домнина Л. С. <small>(подпись)</small>

М.П.




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

Раздел 2

Помещение	
<small>(наименование)</small>	
Лист № 19.07.2018	Раздела 2
Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
Всего листов выписки:	Кадстровый номер: 36:33:0002202:2097
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных инвентных 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 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П1 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-П1 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-П1 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-П1 от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П1 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-П1 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-П1 от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-34/020/2013-483; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П1 от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П1 от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П1 участия в
3. Документы-основания:	3.1.

		<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, №36-34/015/2013-846;                  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, №36-34/005/2014-692;                  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, №36-34/005/2013-040;                  Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №RU 36-301000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Новоронск;                  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:		
4.	вид:	Доверительное управление, Воронежская область, г. Новоронск, ул. Перемышная, д. 7Б, кв. 124, кад.№ 36-33/002/202.2097, квартира, назначение: жилое, площадь 52, 2 кв.м., этаж: 2
	дата государственной регистрации:	19.07.2018
	номер государственной регистрации:	36-33/002/202.2097-36/034/2018-2
	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012, до 30.01.2024
4.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
	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;                  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>

	<p>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</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		Фомина Л. С.
<small>Инициалы и фамилия эксперта</small>	<small>Подпись</small>	<small>Инициалы и фамилия</small>



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				
<small>(по объекту недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.07.2018				
Кadaстровый номер:		36:33:0002202:2097		
Номер этажа (этажей): Этаж № 2				
Масштаб 1:				
Масштаб 1: 200				
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				Фомина Л. С.
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(далее - Управление)

Лист 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>(по объекту недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.07.2018				
Кadaстровый номер:		36:33:0002202:2098		
Номер кадастрового квартала:		36:33:0002202		
Дата присвоения кадастрового номера:		23.01.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Воронежская область, г. Новоурожск, ул. Первомайская, д. 76, кв. 125		
Площадь, м <sup>2</sup> :		95,3		
Назначение:		Жилое помещение		
Назначение:		Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 2		
Вид жилого помещения:		Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):		4123459,86		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		36:33:0002202:2075		
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, а также помещений несамого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус земли 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	Фомин Д. С.



Раздел 2

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

Помещение				
<small>(по объекту недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.07.2018				
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2098		

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 доли владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2098-36:034/2018-1 от 19.07.2018
3. Документы-основание:	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, №36-36-34/020/2013-880; 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



		<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;                  Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №РК\36-303000-422-2017, выдавший орган: администрации городского округа город Нововоронеж;                  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;                  Договор услуги права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2018</p>
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	19.07.2018
	номер государственной регистрации:	36-33-0002202-2098-36/034/2018-2
	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024
4	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;                  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 14.03.2013.</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;                  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</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		Фомин Д. С.
		
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)

(наименование помещения)			
Лист №	Раздела <b>5</b>	Всего листов раздела <b>5</b> :	Всего разделов:
19.07.2018			
Кадастровый номер:	36:33:0002202-2098		
Номер этажа (этажей): Этаж № 2			
Масштаб 1:	200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Фомина Д. С.
(подпись)		(подпись)	

М.П.

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(далее - Управление)

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:

(наименование помещения)	
Лист №	Раздела <b>1</b>
19.07.2018	
Кадастровый номер:	36:33:0002202-2103
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. 130
Площадь, м²:	95,7
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	4140766,74
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 жилого дома социального использования или жилого 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>(подпись и наименование должности)</small>	 Юсупова Л. С. <small>(подпись)</small>
<small>(подпись и наименование должности)</small>	<small>(подпись и наименование должности)</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		<small>(наименование объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
19.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2103	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паяв - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов депо владельцев инвестиционных паяв.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2103-36/034/2018-1 от 19.07.2018	
3. Документы-основание:	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 23 января 2013 г. от 24.02.2015 №10;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 23.01.2013 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 №15;</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 № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2018;</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. в 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 36-303000-432-2017, 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:		
4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б, кв. 130, кад. № 36-33/0002202-2103, Квартира, назначение: жилое, площадь 95,7 кв.м., этаж: 3
	дата государственной регистрации:	19.07.2018
	номер государственной регистрации:	36-33-0002202-2103-36/034/2018-2
	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: 7708227000
	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

		<p>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		Фомкина Л. С.
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 (планы этажа)

Помещение				
<small>(или объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.07.2018				
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2103		
Номер этажа (этажей): Этаж № 3				
Масштаб 1:		200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Фамилия И. С.	
<small>(подпись)</small>			<small>(подпись)</small>	



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(или ее наименование, органа регистрации права)

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>(или объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
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, м²:		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.):		2249046,40		
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 специального жилищного фонда, к жилому помещению нежилого дома социального использования или нежилого 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>Подпись специалиста</small>		<small>Подпись клиента</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				
<small>(по области недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19,07.2018				
Кадстровый номер:			36:33:0002202:2107	

1. Приобретатель (правообладатель):	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, № 36:33:0002202:2107-36:034/2018-3 от 19.07.2018
3. Документы-основание:	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 23.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №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 20.05.2018; 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.

		<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, №36-34/015/2013-446;</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, №36-34/005/2014-692;</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 №РХ 36-303000-422-2017, выданный орган: администрация городского округа город Новокосино;</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, №36-34/005/2013-040;</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:	19.07.2018	
номер государственной регистрации:	36.33-0002200-2107-36/034/2018-2	
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	
4.4.1.1.	<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>	
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 11.12.2012;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированы от 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>	ТИ
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, наименование должности)</small>			Evgenia A. S. <small>(подпись, фамилия)</small>



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

Помещение			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u>	Всего листов выписки:
19.07.2018			
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2107		
Номер этажа (этажей): <u>Этаж № 4</u>			
Масштаб 1:	200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Иванова Л. С.
<small>(подпись специалиста)</small>		<small>(подпись)</small>	
М.П.			

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
(или ее автономное учреждение)

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>(или объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего листов выписки:
24.07.2018			
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2108		
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. 133		
Площадь, м²:	96,0		
Наименование:	Жилое помещение		
Назначение:	Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):	4153747,20		
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 специального 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 "Триотон"		
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА			Болдырев С. Б.
<small>(подпись заместителя начальника отдела)</small>		<small>(подпись)</small>	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Раздел 2	
Сведения о зарегистрированных правах			
<b>Помещение</b>			
Лист № _____ Раздела 2			
Всего листов раздела 2 _____			
Всего разделов _____			
Всего листов выписки _____			
Дата: 24.07.2018			
Квартальный номер: 36-33-0002202-2108			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных записей счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов данных владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 36-33-0002202-2108-36/034/2018-1 от 23.07.2018	
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, №36-36-34/030/2013-699;</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, №36-36-34/005/2014-469;</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 26.07.2013 №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, №36-36-34/020/2013-483;</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 в договоре №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, №36-36-34/015/2013-446;</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>	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		<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, выданный орган: администрация городского округа город Новомосковск;</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 20.01.2013 №9</p>	
4. А.1.1. Основание государственной регистрации:		<p>Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 23.07.2018</p> <p>номер государственной регистрации: 36-33-0002202-2108-36/034/2018-2</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 17.01.2012 по 30.01.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080</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 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" зарегистрировано: 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 необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Болдырев С. Б.
		М.П.

ВОЗВРАЩЕНО

19.06.2018

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

(указанное 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:

Примечание				
Листы выписки				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего листов	Всего листов выписки
15.06.2018				
Кадастровый номер:			36-33-0002102-2112	
Номер кадастрового квартала:			36-33-0002102	
Дата приложения кадастрового плана:			23.01.2018	
Регистративный государственный учетный номер:			данные отсутствуют	
Адрес:			Воронежская область, г. Новоуровеньск, ул. Первомайская, д. 36, кв. 139	
Площадь, кв. м:			52,4	
Назначение:			Жилое помещение	
Назначение:			Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, нежилое место:			Этаж № 3	
Вид жилого помещения:			Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):			2267293,68	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			36-33-0002102-2075	
Вид разрешенного использования:			данные отсутствуют	
Сведения об использовании жилого помещения к временному виду жилых помещений для размещения в нем имущества фонда, в целях размещения в нем имущества, а также для использования для коммерческого использования:			данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:			Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	



Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выданы:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Фролина Л. С.
<small>Подпись специалиста-эксперта</small>	<small>Подпись клиента</small>



Решение 2

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

Помещение				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Решения 2	Всего листов решения 2	Всего решений	Всего листов выданы:
15.06.2018				
Кадастровый номер:		36:33:0032202-2112		

1. Права собственности (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" единый и открытый реестровые счета на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и учета доли владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. 330ная долевая собственность, № 36:33:0032202-2112-36/034/2018-1 от 15.06.2018 Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2014; 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 14.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34/022/2014-303; 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, №36-36-34/020/2013-090; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 24.04.2014 №4, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34/005/2014-400; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 04.08.2014 №9, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-384; 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, №36-36-34/015/2013-234; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 18.01.2014, №36-36-34/020/2013-483; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "23" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Акт приема-передачи объекта долевого строительства к договору № 250113-П участия в
3. Доля(и) собственников:	3.1.

		<p>договором 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 №02, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34915/2013-846;                  Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 03.07.2014 №06, дата регистрации 18.07.2014, №36-36-34905/2014-892;                  Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №0 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 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 №05;                  Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №КМ/36-363009-422-2017;                  Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 08.02.2013, №36-36-34903/2013-848</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
ИНУ:		Доверительное управление, Воронежская область, г. Новохоперск, ул. Первомайская, в. 7Б, кв. 139, кв. № 36.13-0002202-2112, кадастровый номер: 36/03/0030303/2014-2
дата государственной регистрации:		15.06.2018
номер государственной регистрации:		36/03/0002202-2112-36/03/04/2014-2
срок, на который установлены ограничительные права и обременение объекта недвижимости:		с 17.01.2017 по 30.01.2026
лицо, в пользу которого установлено ограничительное право и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 790827080
4.1.1.		Имя и фамилия в праве доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Имя и фамилия в праве доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Правом доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрировано 17.01.2012 №2289; Имя и фамилия в праве доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016.
	основание государственной регистрации:	

		<p>Имя и фамилия в праве доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013;                  Имя и фамилия в праве доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016;                  Имя и фамилия в праве доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017;                  Имя и фамилия в праве доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013;                  Имя и фамилия в праве доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012</p>
5.	Сведения о наличии раздела об зьятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации зьятии лет пользования в зьти зьтии последние зьтии лет:	данные отсутствуют
<p>РЕГИОНАЛЬНЫЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ                  (ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ)</p>		<p>Иванова, З. С.</p>
<p>М.П.</p>		<p>Иванова, З. С.</p>

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Права размещения помещения, машино-места на этаже (плана этажа)

Помещение			
<small>(для объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>5</b>	Всего листов раздела <b>5</b>	Всего листов выписки:
15.06.2018			
Кадстровый номер:		36:33:0002202:2112	
Номер этажа (этажи): Этаж № 5			
Масштаб 1:	200		
ВИДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Фонина Л. С.	
<small>подпись и печать эксперта</small>		<small>подпись и печать</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>(для объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b>	Всего листов выписки:
23.07.2018			
Кадстровый номер:		36:33:0002202:2117	
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 144	
Площадь, м <sup>2</sup> :		52,5	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 6	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		2271580,50	
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 специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	

Получитель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Роман Л. С.	Специалист, эксперт
М.П.			

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

Листов 2

Помещение		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: Всего листов выписки:
23.07.2018			
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2117		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных открытых 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, № 36:33:0002202-2117-36:034/2018-1 от 23.07.2018	
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</p>	

	<p>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> <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>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 01.06.2016 №13;</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>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №КУ 36-303000-425-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Новокосино</p>
<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p>	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 23.07.2018</p> <p>номер государственной регистрации: 36:33:0002202-2117-36/034/2018-2</p> <p>срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 17.01.2012 по 30.01.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Обществу с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080</p>
<p>4.1.1. основание государственной регистрации:</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>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</p>

	<p>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>
<p>5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p>	<p>данные отсутствуют</p>
<p>6. 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>Фомин Д. С.</p>





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

Раздел 5

Помещение:			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
23.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:000202:2117	
Номер этажа (этажей): Этаж № 6			
Масштаб 1:	200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Фомин Л. С.	
<small>Подпись, печать специалиста</small>		<small>Подпись, печать</small>	

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
(подпись, печать государственного органа регистрации прав)

Лист 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>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
23.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:000202:2118	
Номер кадастрового квартала:		36:33:000202	
Дата присвоения кадастрового номера:		23.01.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76, кв. 145	
Площадь, м <sup>2</sup> :		96,0	
Назначение:		Жилое назначение	
Назначение:		Жилое назначение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 6	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		4153747,20	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:		36:33:000202:2075	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об обременении жилого помещения в установленном виде жилых помещений специализированного жилищного фонда, в жилых помещениях наемного жилищного фонда жилищного назначения или наемного жилого коммерческого назначения:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Трикол"	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Нерюн Е. С.

М.П.

Рисунг 2

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

Повторение	
Лист № 2 из 2	Всего листов раздела 2
23.07.2018	Всего разделов
Кадастровый номер:	50:03:002202:2118
1. Права/обязательства (Ограничения):	1.1. Владение инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" доходе от которых устанавливаются на основании данных последних 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, № 36-33-002202:2118-36/034/2018-1 от 23.07.2018
3. Документально-основание:	3.1. Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 08.11.2013 №5, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34/020/2013-499; 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, №36-36-34/003/2014-460; 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, №36-36-34/003/2014-700; 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, №36-36-34/015/2013-438; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №5 от 08.11.2013 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 26.11.2013;

Ограничение права 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, №36-36-34/005/2014-492; 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. №2; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №ИУ 36-30300-425-2017, выданный ФКУ, администрация городского округа город Новожаровск; Договор уступки прав 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 26.01.2015 №9
вид:	Доверительное управление, Воронежская область, г. Новожаровск, ул. Первомайская, д. 78, кв. 145, под № 36-33-002202:2118, Квартира, назначение: жилое, площадь 96 кв.м., этаж: 6
дата государственной регистрации:	23.07.2018
номер государственной регистрации:	36-33-002202:2118-36/034/2018-2
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГ ИОН Девелопмент", ОГРН 7708227089
4.1.1. основания государственной регистрации:	Имения и доплатены в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГ ИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Имения и доплатены в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГ ИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Имения и доплатены в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГ ИОН Девелопмент" от 14.02.2013; Имения и доплатены в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГ ИОН Девелопмент" от 26.18.2017; Имения и доплатены в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГ ИОН Девелопмент" от 11.12.2017; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированы 17.01.2012 №2299; Имения и доплатены в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГ ИОН Девелопмент" от 29.08.2016; Имения и доплатены в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением

	ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016; Получено и допозволено в рамках доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" ЗАО уполномочен ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2017
5. Сведения о наличии разрешения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Черныш Е. С.



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
Служба государственной службы регистрации прав

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b>	
<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
23.07.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2122
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г. Нововоронск, ул. Перьомовская, 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.):	2280254,14
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении 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>(подпись ответственного специалиста)</small>	Фомина Л. С. <small>(подпись)</small>
М.П.	



Лист 2

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

Помещение			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов
23.07.2018			
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 20.11.2013г.; 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 34.02.2015 №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 19.08.2014, №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

		<p>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 16.01.2014, №36-36-34/020/2013-883;</p> <p>Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.01.2018;</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 01.06.2016 №13;</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, №36-34/015/2013-846;</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №031 36-30/000-422-2017, выданный орган: администрация городского округа город Нововоронеж</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	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
	лица, 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</p>

		<p>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
<p>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p> <p>_____</p> <p>М.П.</p>		<p>Резина Л. С.</p> <p>_____</p> <p>Специалист</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)

Помещение			
<small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
23.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2122	
Номер этажа (этажей): Этаж № 7			
Машиноб.:	200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Фомин Д. С.	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	
М.П.			



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(основное административное учреждение государственной 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>(на объект недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 1
26.07.2018	
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2125
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. Пересмийская, д. 70, кв. 152
Площадь, м²:	69,4
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	3002813,08
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального жилищного фонда, в жилых помещениях жилищного дома социального использования или жилищного 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	Крюкова Л. С.
М.П.	



Листов 2

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

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов
26.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:000202:2125	

1. Владелец (правообладатель):	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. Общедолевая собственность, № 36:33:000202:2125-36:034/2018-1 от 25.07.2018
3. Документы-основание:	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, №36-36-34/005/2014-480; 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 26.05.2013 №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 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

<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 26.02.2016 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 №КУ 36-303000-423-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Новороронск;                  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</p>	
<p>Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:</p>	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	25.07.2018
номер государственной регистрации:	36-33/0002202-2125-36/934/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024
лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708127080
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;                  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;</p>
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 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</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
<p>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p> <p>Иванова Л. С.</p> <p>М.П.</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 (планы этажа)

Помещение				
<small>(или объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
26.07.2018				
Кадастровый номер:			36:33:0002202:2125	
Номер этажа (этажей): Этаж № 8				
Масштаб 1:		200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Фомин Д. С.	
<small>подпись, наименование должности</small>			<small>подпись, фамилия</small>	

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
подпись, наименование органа государственной власти

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>(или объект недвижимости)</small>				
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	
Ранг присвоенный государственный учетный номер:			данные отсутствуют	
Адрес:			Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 76, кв. 154	
Площадь, м²:			52,7	
Назначение:			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 специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого жилого фонда:			данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:			Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:			данные отсутствуют	
Получатель выписки:			Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Триколор"	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Чернец Е. С.	
<small>подпись, наименование должности</small>			<small>подпись, фамилия</small>	

М.П.



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

Листов 2

Помещение			
(включая помещения)			
Лист №	Листов 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
27.07.2018			
Кадастровый номер:	36:33:002202:2183		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лиц, имеющих право владения инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и с учетом даты владения инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 36:33:002202:2183-36:034/2018-1 от 25.07.2018 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 №4, 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 28.08.2014, №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 16.01.2014, №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 20.03.2016; Акт приема-передачи объектов долевого строительства и 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, №36-36-34/015/2013-848; 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 28.11.2013;
3. Документы-основания:	3.1.	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 №01/36-30/000-422-2017, выданный орган: администрация городского округа город Новокоренеж; Договор 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:	25.07.2018	
номер государственной регистрации:	36:33:002202:2183-36:034/2018-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2054	
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" 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>	
исполнение государственной регистрации:		



		Изменены и дополнены в части за доверительное управление вложением инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Циркон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013
а.	Сведения и наличие решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
б.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без извещения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>подпись, наименование должности</small>		Черныш Г. 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>Объект недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов
25.07.2018			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2184	
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. 155	
Площадь, м²:		95,5	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-места:		Этаж № 8	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		4132113,10	
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 жилому помещению наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус здания (об объекте недвижимости):		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Циркон"	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>подпись, наименование должности</small>		Болдырев С. И. <small>подпись, фамилия</small>	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах		
Помещение		
Лист № _____ Раздела 2, Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов _____ Всего листов выписки _____		
25.07.2018		
Кадастровый номер: 36:33:000202:2184		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о котором 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, № 36:33:000202:2184-36/034/2018-1 от 25.07.2018
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 №8, 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 №6, дата регистрации 14.06.2014, №36-36-34/006/2014-460; 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, №36-36-34/022/2014-202; 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, №36-36-34/006/2014-786; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №1, 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 20.03.2016; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2016; 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, №36-36-34/015/2013-946; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №8 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 17.08.2016 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 25.12.2017 №ИРУ.36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Новокосино; 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:		25.07.2016
номер государственной регистрации:		36:33:000202:2184-36/034/2018-2
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: 7706227080
4. 4.11. 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>(подпись и печать должностного лица)</small>		Богдырев С. Е. <small>(подпись, печать)</small>



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

(полное наименование органа регистрации прав)

Листов 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>(наименование)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.07.2018				
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2188		
Номер кадастрового квартала:		36:33:0002202		
Дата присвоения кадастрового номера:		23.01.2018		
Ранее присвоенный государственной учетной номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Воронежская область, г. Новониколаевск, ул. Первомайская, д. 76, кв. 159		
Площадь, м²:		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 специального жилищного фонда, к жилым помещениям социального использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус залога об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"		
НЕДУШНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и печать должностного лица)</small>		Климова Ю. Н. <small>(подпись, печать)</small>		

М.П.



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

Листов 2

Помещение		Объект недвижимости		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.07.2018				
Кадастровый номер:		36:33:002202:2188		
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 услуги 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:	Доверительное управление
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" 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 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 28.10.2017; 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
<b>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(подпись, наименование должности)</small>	<b>Капкова Ю. Н.</b> <small>(подпись, фамилия)</small>



М.П.

Раздел 5

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

<b>Помещение</b> <small>(реквизиты недвижимости)</small>			
Лист № <u>24.07.2018</u>	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		36:33:000202:2188	
Номер этажа (этажей): <u>Этаж № 9</u>			
Масштаб 1:	<u>200</u>		
<b>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(подпись, наименование должности)</small>		<b>Капкова Ю. Н.</b> <small>(подпись, фамилия)</small>	



М.П.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
ведомство государственного кадастра недвижимости

Лист 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>№ объекта недвижимости</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
27.07.2018				
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2100		
Номер кадастрового квартала:		36:33:0002202		
Дата присвоения кадастрового номера:		23.01.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Воронежская область, г.Новоанжереево, ул.Первомайская, д.76, кв.161		
Площадь, м²:		73,8		
Назначение:		Жилое помещение		
Назначение:		Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 10		
Вид жилого помещения:		Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):		3193193,16		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		36:33:0002202:2073		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду землях жилищной специализации: жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или жилого дома коммерческого назначения:		данные отсутствуют		
Статус земли 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  
Специальное подразделение

Черныш Е. С.

Подпись

Лист 2

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

Помещение				
<small>№ объекта недвижимости</small>				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
27.07.2018				
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2100		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные в которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и отчетов депозитария владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2190-36:014/2018-1 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 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34:005/2014-480;		
		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;		
3.1.	3.1.	Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12;		
		Договор уступки при требовании к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.01.2018;		
		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 03.12.2014, №36-36-34:023/2014-262;		
		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 №0, дата регистрации 13.12.2013, №36-36-34:026/2013-690;		
		Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 23.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2013, №36-36-34:013/2013-238;		
Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного				

		<p>дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.01.2014, №36-36-14/029/2013-883;</p> <p>Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года от 20.03.2014;</p> <p>Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/065/2013-040;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.06.2014 №13;</p> <p>Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 г. от 14.05.2014;</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>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №РИ 36-303000-423-2017, выданный орган: администрация городского округа город Новомосковск</p>
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	27.07.2018	
номер государственной регистрации:	36-33-0802202-2/90-36/034/2018-2	
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.	<p>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;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированы от 17.01.2012 №2299;</p> <p>Именения 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>Именения 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>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;</p> <p>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;</p> <p>Именения 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>Именения 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>	
сведения государственной регистрации:		

		Именения 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 решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации лица без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Нерова Е. С.

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

Оформление документов регистрации права

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				
(на объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
27.07.2018				
Кадастровый номер	36:33:0002202:2191			
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202			
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018			
Ранг присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Воронежская область, г Воронеж, ул Перимайская, д 76, кв 162			
Площадь, м²:	68.4			
Назначение:	Жилое помещение			
Назначение:	Жилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 10			
Вид жилого помещения:	Квартира			
Кадастровая стоимость (руб.):	3002813.00			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2075			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилого помещения: специализированного жилищного фонда, в жилом помещении частной собственности, предназначенного для использования как жилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Закрывающий инвестиционный фонд недвижимости "Протон"			
УДАВНИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ВОЗВЕРГ	Чернов Е. С.			подпись (2018)



Раздел 2

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

Помещение				
(на объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
27.07.2018				
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2191			
1. Присобладелец (присобластатель):	1.1.	Владельцем инвестиционных паев - Закрывающий инвестиционный фонд недвижимости "Протон" лица в которых установлены на основании данных лицевых счетов владельцы инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дано владельцы инвестиционных паев		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 36:33-0002202:2191-36/034/2018-1 от 27.07.2018 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №КУ 36-30/0600-423-2017, выданный прав: администрация городского округа город Воронеж г.г; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 30.01.2014, №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 20.03.2014; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от: 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-040; 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 объекта 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, №36-36-34/015/2013-446;		
3. Документ-основание:	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 08.11.2013 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013; Дополнительное соглашение от 20.02.2018 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12; Договор условия права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.01.2018; 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, №36-36-34/022/2014-282; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного		

		<p>догов №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, №36-16-34-003/2014-756;</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, №36-16-34-003/2014-692;</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, №36-16-34-020/2013-090;</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, №36-16-34-015/2013-238</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:		Доверительное управление
дата государственной регистрации:		27.07.2018
номер государственной регистрации:		36:33-0002202:2191-36/03-2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 17.01.2012 по 30.01.2024
лица, 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 от 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 26.10.2013;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016;</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
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
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ</p> <p><small>Служба государственной регистрации</small></p>		<p>Черныш Е. С.</p> <p><small>Служба государственной регистрации</small></p>





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

(Специальное подразделение органа регистрации права)

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				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
25.07.2018	1			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2192		
Номер кадастрового квартала:		36:33:0002202		
Дата присвоения кадастрового номера:		23.01.2018		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Воронежская область, г. Новоаннинск, 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 специального жилищного фонда, к жилым помещениям многоквартирного дома социального использования или жилого 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 "Претон"		
Исполнитель: СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Кавыкина Ю. Н.		

М.П.

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

Раздел II

Помещение	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела
25.07.2018	1
Кадастровый номер: 36:33:0002202:2192	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Выделены инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Претон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца 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-основание:	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, №36-36-34/005/2014-490; 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, №36-36-34/026/2013-483.



Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		<p>Довольнительные соглашения № 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;                  Довольнительные соглашения 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;                  Довольнительные соглашения 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 Новокосино</p>
вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	24.07.2018	
номер государственной регистрации:	36:33-0602202-2192-16/024/2018-2	
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 14.02.2013;                  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 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</p>	
основание государственной регистрации:		

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации акта без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Кашкина Ю. Н.
<small>подпись</small>	<small>подпись</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 (планы этажа)

Помещение				
<small>(на объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.07.2018				
Кадастровый номер:		36:33:002202:2192		
Номер этажа (этажей): Этаж № 10				
Масштаб 1:		200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Кашкина Ю. Н.	
<small>(подпись, должность)</small>			<small>(подпись, должность)</small>	
М.П.				

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

(далее 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>(на объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.07.2018				
Кадастровый номер:		36:33:002202:2193		
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 Перемышльская, д 76, кв 164		
Площадь, м²:		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:		36:33:002202:2075		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилому помещению в многоквартирном доме социального использования или в нежилом доме 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 "Претон"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Кашкина Ю. Н.	
<small>(подпись, должность)</small>			<small>(подпись, должность)</small>	
М.П.				

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

Раздел 2

Наименование		(на объект недвижимости)		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	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-основание:	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 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, №36-36-34/015/2013-338; 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, №36-36-34/020/2013-481.		

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 №РНУ 36-363000-423-2017, выданный 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" 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 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 13.05.2013; 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>Инициалы, фамилия, должность</small>	
 М.П.	
Кошкина Ю. И. <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 (планы этажа)**

Помещение				
<small>(по объекту недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.07.2018				
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2193		
Номер этажа (этажей): Этаж № 10				
Масштаб 1:	200			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>Инициалы, фамилия, должность</small>		 М.П.		
		Кошкина Ю. И. <small>Инициалы, Фамилия</small>		



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

Листа 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				
Лист № Раздела 1 Всего листов раздела 1: Всего разделов: Всего листов выписки:				
27.07.2018				
Кадастровый номер: 36:33:0002202:2194				
Номер кадастрового квартала:		36:33:0002202		
Дата присвоения кадастрового номера:		23.01.2018		
Риски присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Воронежская область, г. Новохоперск, ул. Первомайская, д.70, кв.165		
Площадь, м²:		96,1		
Назначение:		Жилое помещение		
Назначение:		Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 10		
Вид жилого помещения:		Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):		4158074,02		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		36:33:0002202:2079		
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Ссылки на отнесение жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилищного фонда социального использования или помещению дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:		земли об объекте недвижимости имеют статус "неустановлен"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатели выписки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протей"		
СЛАННЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Чернов Н. С.		



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

Листа 2

Помещение	
Лист № Раздела 2 Всего листов раздела 2: Всего разделов: Всего листов выписки:	
27.07.2018	
Кадастровый номер: 36:33:0002202:2194	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протей" данные в 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, № 36:33:0002202:2194-36:034/2018-1 от 27.07.2018 Дополнительные соглашения 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; Дополнительные соглашения 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; Дополнительные соглашения 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 23 января 2013 года от 07.03.2018; Дополнительные соглашения к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.01.2015 №9; Дополнительные соглашения 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; Дополнительные соглашения к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительные соглашения 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, №36-36-34/005/2014-780; Дополнительные соглашения 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; Дополнительные соглашения от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №17; Дополнительные соглашения 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, №36-36-34/020/2013-600; Дополнительные соглашения к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №01, дата регистрации 28.04.2013, №36-36-34/015/2013-238; Дополнительные соглашения к договору участия в долевом строительстве многоквартирного
3. Документ-основание:	3.1.



	<p>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, №36-36-34/003/2013-040;                  Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 01.08.2016 №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, №36-36-34/013/2013-846;                  Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №ИУ 36-303000-422-2017, выданный орган администрации городского округа город Новогорок</p>
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	27.07.2018
номер государственной регистрации:	36:33-0002702:2194-36/034/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024
лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7704227080
4.1.1. наименование 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;                  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 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 26.10.2012;                  Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.03.2016;</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 решений 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
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>подпись, наименование должности</small>	<b>Миронюк Е. С.</b> <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		на объект недвижимости		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
28.07.2018				
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2162		
Номер кадастрового квартала:		36:33:0002202		
Дата присвоения кадастрового номера:		23.01.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Воронежская область, г. Воронеж, ул. Первомайская, д. 70, кв. 37		
Площадь, м <sup>2</sup> :		68 кв. м		
Наименование:		Жилое помещение		
Назначение:		Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 9		
Вид жилого помещения:		Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):		2976852,16		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		36:33:0002202:2075		
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наземного дома социального использования или наземного 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		Болдырев С. Б.		
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>		

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

Раздел 2

Помещение		на объект недвижимости		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
28.07.2018				
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2162		
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 прав:	2.1.	Общая долевая собственность, № 36:33:0002202:2162-36/034/2018-1 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, №36-36-34/005/2014-440;</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, №36-36-34/015/2013-218;</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 08.11.2013; 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 17.04.2015 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 №Ю1/36-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Новогорск;</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:	28.07.2018
	номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2162-36/034/2018-2
	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: 7704227080
4.	4.1.1.	<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закртый 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 "Закртый 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 "Закртый 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 "Закртый 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 "Закртый 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 "Закртый 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 "Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016;</p>
	основание государственной регистрации:	
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		Болдырев С. Б.

## 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	
(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
Всего листов раздела 1: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
28.07.2018	
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. Новооронж, ул. Первомайская, д. 70, кв. 39
Площадь, м <sup>2</sup> :	52,0
Назначение:	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 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 "актуальны"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Подучитель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Претон"
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	М.П.
	Болдырев С. Б.

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

Раздел 2

Помещение	
(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздела 2
Всего листов раздела 2: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
28.07.2018	
Кадастровый номер: 36-33-0002202-2164	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Претон", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов 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-основание:	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, №36-36-34/013/2013-238;</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, №36-36-34/013/2013-846;</li> <li>Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №1 от 08.11.2013 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013;</li> </ul>



		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 №ВУ 56-503000-422-2017, 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
	<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>	
	вид:	Доверительное управление, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Пермайская, 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:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закртый 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 "Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением
		ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закртый 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		Болдырев С. Б.





УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИММОБИЛЬНОСТИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Уполномоченный орган регистрации прав

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

Лист 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
28.07.2018				
Кадастровый номер:			36.33.0002202.2169	
Номер кадастрового квартала:			36.33.0002202	
Дата присвоения кадастрового номера:			23.01.2018	
Риски прикладной государственной учетной информации:			данные отсутствуют	
Адрес:			Воронежская область, г Новохоперки, ул Первичная, д 7А, кв 44	
Плщадь, кв.м:			52.1	
Назначение:			Жилое помещение	
Назначение:			Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, указанное в адресе:			Этаж № 10	
Вид жилого помещения:			Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):			2254273.22	
Кадастровый номер вида объектов недвижимости, в пределах которых расположено помещение:			36.33.0002202.2075	
Вид разрешенного использования:			данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к государственному виду жилых помещений социального использования жилищного фонда, к жилью помещений жилищного фонда социального использования или жилого фонда государственного использования:			данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:			Статус об объекте недвижимости имеет статус "актуальный"	
Особые отметки:			данные отсутствуют	
Получитель выписки:			Иванов Иван Иванович, индивидуальный фонд, кадастровый номер "Протей"	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ

Морозов Е. С.

411



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

Лист 2

Помещение				
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
28.07.2018				
Кадастровый номер:			36.33.0002202.2169	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протей" данные в которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лицевого инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Объект долевой собственности, № 36.33.0002202.2169-36.014/2018-1 от 28.07.2018		
3. Документ-основание:	3.1	Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-11 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 №250113-11 от "25" января 2013 г. от 28.04.2014 №5, дата регистрации 14.05.2014, №36-36-34-005/2014-160; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-11 от "25" января 2013 г. от 19.11.2014 №8, дата регистрации 05.12.2014, №36-36-34-022/2014-562; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-11 от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-11 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 №250113-11 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 №250113-11 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 №250113-11 от "25" января 2013 г. от 01.06.2014 №13; Дополнительное соглашение №14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-11 от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-11 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 №250113-11 от 25.01.2013 г. от 07.07.2013 №2, дата регистрации 26.07.2013, №36-36-34-015/2013-8-06; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №3 от 08.11.2013, к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-11 от "25" января 2013 г. от 28.11.2013;		

	<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, №36-36-005/2014-692;</p> <p>Дополнительное соглашение от 17.08.2013 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 №ВН/36-10/000-422-2017, выданный органом государственной власти города Новороссийск;</p> <p>Договор 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, №36-36-005/2013-040;</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>
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>	
вид:	Доверительное управление, Волгоградская область, с. Новороссийск, ул. Парашютная, д. 76, кв. 44, кат.№ 36-33-0602202-2169. Квартира, назначение: жилье, площадь 52, 1 кв.м., этаж: 10
дата государственной регистрации:	28.07.2018
номер государственной регистрации:	36-53-0602202-2169-36/034/2018-2
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
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 26.10.2012; 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 паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированы от 17.01.2012 №2779; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 28.08.2016; 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 решений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствуют
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>	<b>Зернин Е. С.</b>




**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
Федеральное государственное учреждение "Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области"

Лист 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>№ объекта недвижимости</small>				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
28.07.2018				
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2173			
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202			
Дата принятия кадастрового номера:	23.01.2014			
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Воронежская область, г. Новоуромск, ул. Первомайская, д.76, кв.05			
Площадь, м²:	46,0			
Назначение:	Жилое помещение			
Назначение:	Жилое помещение			
Номер этажа, на котором расположен помещение, машино-место:	Этаж № 11			
Вид жилого помещения:	Квартира			
Кадастровая стоимость (руб.):	1999337,20			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:0002202:2035			
Наличие разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилищного фонда социального использования или жилищного фонда коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Записи об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получитель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прогноз"			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				Меркин Е. С.

Лист 2

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

<b>Помещение</b>	
<small>№ объекта недвижимости</small>	
Лист №	Раздел 2
28.07.2018	
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2173

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прогноз" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитария инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1. Обши долевой собственности, № 36-33:0002202:2173-36/034/2018-1 от 28.07.2018 Дополнительное соглашение в договоре 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 в договоре 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 в договоре 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 в договоре участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение в договоре 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 в договоре 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 в договоре 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 в 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 г. от 29.03.2018; Акт приема-передачи объектов долевого строительства с договором № 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;
3. Документы-основания:	3.1.

	<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 36-303/000-423-2017, выданный орган: администрация городского округа город Новорозовск;</p> <p>Договор услуги права требования к договору №250113-П участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 января 2013 года от 07.03.2014;</p> <p>Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-П, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/005/2013-049;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.01.2013 №9</p>
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>	
адрес:	Доверительное управление, Воронежская область, г. Новорозовск, ул. Первомайская, д. 76, кв. 48, када. № 36-33-0062202-2173, Квартира, назначение: жилое, площадь 46 кв.м., этаж: 11
дата государственной регистрации:	28.07.2018
номер государственной регистрации:	36-33-0062202-2173-36/034/2018-2
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. основные государственной регистрации:	<p>Права на доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протек" зарегистрирован от 17.01.2012 №2299;</p> <p>Изменения и дополнения к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протек" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012;</p> <p>Изменения и дополнения к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протек" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017;</p> <p>Изменения и дополнения к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протек" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016;</p> <p>Изменения и дополнения к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протек" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016;</p> <p>Изменения и дополнения к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протек" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016;</p> <p>Изменения и дополнения к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протек" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.03.2013;</p> <p>Изменения и дополнения к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протек" под управлением</p>

	ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013;
	Изменения и дополнения к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протек" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012
3. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона отказать третьему лицу, орган:	данные отсутствуют
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЮРИСТ</p> <p>М.П. Черник Е. С.</p>	



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
 (Служба государственной регистрации недвижимости)

Лист № 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:

Лист №	Листов	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
28.07.2018	1			
Кадастровый номер:	36/33/0002202-2174			

Номер кадастрового квартала:	36.33.0002202
Дата проставления кадастрового номера:	23.01.2018
Раннее государственное кадастровый учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г. Воронеж, ул. Первомайская, д. 75, кв. 49
Площадь, м²:	32,4
Назначение:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 11
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2262253,64
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36/33/0002202-2075
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об обеспечении жилого помещения к оздоровленному виду жилого помещения специализированного жилищного фонда, в котором помещению назначено право специального использования или жилого дома специального назначения:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный объект недвижимости имеет статус "актуальный"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Подпись выписки:	Земельный объект недвижимости находится в составе жилищного фонда недвижимости "Против"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - РЕГИСТРАТОР

М.П. [Печать] [Подпись]

Лист № 2

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

Лист №	Листов	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
28.07.2018	2			
Кадастровый номер:	36/33/0002202-2174			

1. Приобретатель (правообладатель)	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Против" данные в историях устанавливаются на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетах для владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Обица долями собственности, № 36/33-0002202-2174-36/034-2018-1 от 30.07.2018 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 14.03.2014, №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, №16-36-34/022/2014-262; 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 26.03.2015 №1, дата регистрации 29.04.2015, №16-36-34/015/2015-238; 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 г. от 20.07.2018; 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, №16-36-34/015/2013-806; Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №5 от 08.11.2013 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 20.11.2013;
3. Документ-основание	3.1. [См. текст в пункте 2.1]



	<p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "28" 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 №GRU 26-107600-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Новороссийск;</p> <p>Договор 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, №36-36-34-005/2013-000;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 28.01.2015 №9</p>
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>	
адрес:	Донское управление, Волгоградская область, г. Новороссийск, ул. Перновская, д. 73, кв. 49, код № 36-33-9002202-2174, Квартира, назначение: жилое, площадь 52, 4 кв.м., этаж: 11
дата государственной регистрации:	28.07.2018
номер государственной регистрации:	36-33-9002202-2174-36-034/2018-2
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. основное государственной регистрации:	<p>Исполнение и дополнение в пользу доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016;</p> <p>Исполнение и дополнение в пользу доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012;</p> <p>Исполнение и дополнение в пользу доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013;</p> <p>Исполнение и дополнение в пользу доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017;</p> <p>Исполнение и дополнение в пользу доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012;</p> <p>Принят доверительному управлению "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" зарегистрированно 17.01.2012 №2299;</p> <p>Исполнение и дополнение в пользу доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2018;</p> <p>Исполнение и дополнение в пользу доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением</p>

	<p>ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 17.02.2018.</p> <p>Исполнение и дополнение в пользу 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 решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органы:	данных отсутствуют
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ</p> <p>Мерен В. С.</p>	



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ ПО ВОЛГОДОНСКОЙ ОБЛАСТИ**  
Полное наименование государственного органа

Лист 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				
Лист №	Раздела 1	Листов листов раздела 1:	Всего разделов	Всего листов листов:
28.07.2018				
Кадастровый номер:	36:33:002202:2178			
Номер кадастрового квартала:	36:33:002202			
Дата проведения кадастрового номера:	23.01.2018			
Размер принятой государственной учетной единицы:	данные отсутствуют			
Курс:	Волгодонская область, г. Волгоград, ул. Первомайская, д. 76, кв. 53			
Площадь, кв.м:	46.6			
Назначение:	Жилое помещение			
Целевое:	Жилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 12			
Пол жилого помещения:	Квартира			
Кадастровая стоимость (руб.):	3016298.12			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:33:002202:2075			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отношении жилого помещения к объектам общего и специального назначения (для объектов нежилого фонда, к жилым помещениям нежилых домов, специальному назначению или нежилого дома коммерческого назначения):	данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости "Триумф"			

Челюев В. С.

Лист 2

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

Помещение				
Лист №	Раздела 2	Листов листов раздела 2:	Всего разделов	Всего листов листов:
28.07.2018				
Кадастровый номер:	36:33:002202:2178			

1. Правообладатели (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Триумф" данные в интересах устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов данных владельцев инвестиционных прав.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обладатель доли собственности, № 36:33:002202:2178-16/034/2018-1 от 28.07.2018 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-11 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 №250113-11 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 №250113-11 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 №250113-11 от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-11 от 25.01.2013 г. от 26.03.2013 №1, дата регистрации 29.04.2015, №36-36-34-015/2015-250; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-11 от "23" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34-008/2014-780; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-11 от "25" января 2013 г. от 25.12.2013 №4, дата регистрации 10.03.2014, №36-36-34-020/2013-483; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-11 от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-11 от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-11 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 января 2013 г. от 14.05.2018; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-11 от 25.01.2013 г. от 01.07.2013 №2, дата регистрации 29.07.2013, №36-36-34-015/2013-840; Дополнительное соглашение к Договору долевого участия №3 от 08.11.2013 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-11 от "25" января 2013 г. от 28.11.2013.
3. Документы-основания:	3.1.

	<p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-11 от 25 января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 18.07.2014, №36-33-002/2014-692;</p> <p>Дополнительное соглашение от 17.08.2015 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-11 от 25 января 2013 г. №11;</p> <p>Дополнительное соглашение от 20.02.2016 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-11 от 25 января 2013 г. №12;</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №РИТ.76-30/000-423-2017, выданное органом администрации городского округа город Новомосковск;</p> <p>Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-11, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/001/2013-040;</p> <p>Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25.01.2013 №250113-11, дата регистрации 06.02.2013, №36-36-34/001/2013-040;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-11 от 25 января 2013 г. от 20.01.2015 №9</p>
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>	
вид	Доверительное управление, Воронежская область, г. Новомосковск, ул. Первомайская, д. 76, кв. 53, код № 36-33-002/202-2174, Квартира, назначение: жилое, площадь: 46,6 кв.м., этаж: 12
дата государственной регистрации:	28.07.2018
номер государственной регистрации:	36-33-002/202-2174-36/034/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024
лица, в пользу которых установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
4.4.1.1. основные государственной регистрации:	<p>Исполнения и доплатки в пользу доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016;</p> <p>Исполнения и доплатки в пользу доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012;</p> <p>Исполнения и доплатки в пользу доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013;</p> <p>Исполнения и доплатки в пользу доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017;</p> <p>Исполнения и доплатки в пользу доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012;</p> <p>Против доверительного управления паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" от 17.01.2012 №2298;</p> <p>Исполнения и доплатки в пользу доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016;</p> <p>Исполнения и доплатки в пользу доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением</p>

	<p>ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013;</p> <p>Исполнения и доплатки в пользу доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013</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 необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>	
	Нарина Е. С.



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

(далее по тексту - орган 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	
по объекту недвижимости	
Лист №	Раздела 1
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 определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилому помещению жилищного фонда жилищного использования для приемного 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 "Тротин"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Кожина Ю. Н.

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 1
27.07.2018	
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2179
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Тротин" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца 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 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
3. Документы-основание:	3.1.



Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		-36-34/005/2014-692; Дополнительное соглашение от 17.08.2015 в договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. №11; Дополнительное соглашение от 20.02.2016 в договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от 25 января 2013 г. №12; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.12.2017 №ИЖ 36-303000-423-2017, выданный орган: администрация городского округа город Новоросовск; Договор уступки права требования в договор №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:	36:33:0002203:2179-36/04/2018-2	
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: 7708227000	
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	Копкина Ю. Н.
М.П.	Подпись Эксперта

М.П.



Лист 5

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

Наименование				
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 5:	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.07.2018				
Кадастровый номер:			36:33:0002202:2179	
Номер этажа (этажей): Этаж № 12				
Масштаб 1:		200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Кашкина Ю. И.	
<small>(подпись исполнителя выписки)</small>			<small>(подпись, фамилия)</small>	

М.П.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
(подпись исполнителя выписки, подпись права)

Лист 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:

Наименование				
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1:	Всего листов раздела 1:	Число разделов:	Всего листов выписки:
27.07.2018				
Кадастровый номер:			36:33:000202:2271	
Номер кадастрового квартала:			36:33:0002202	
Дата присвоения кадастрового номера:			23.01.2018	
Ранг присвоенный государственный учетный номер:				
лишние отсутствуют				
Адрес:				
Воронежская область, г Нововоронеж, ул Первомайская, д 76, кв 67				
Площадь, м²:				
82,5				
Назначение:				
Жилое помещение				
Назначение:				
Жилое помещение				
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:				
Этаж № 2				
Вид жилого помещения:				
Квартира				
Кадастровая стоимость (руб.):				
2259600,04				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:				
36:33:0002202:2075				
Вид разрешенного использования:				
лишние отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления жилищного фонда, в жилищном помещении указанного дома социального использования или жилищного дома коммерческого использования:				
лишние отсутствуют				
Статус залога об объекте недвижимости:				
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "застрахованные"				
Особые отметки:				
лишние отсутствуют				
Получатель выписки:				
Объект в наземный инвестиционный фонд недвижимости "Промис"				
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Черныш Е. С.	
<small>(подпись исполнителя выписки)</small>			<small>(подпись, фамилия)</small>	

М.П.



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

Листов 2

Лист №	Реквизит 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
27.07.2018				
Кадастровый номер:		38:33:0002202:2271		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Претон" 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 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 №3, 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 №6, дата регистрации 03.12.2014, №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 01.06.2018 №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, №36-36-34/015/2013-816; 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.
3. Документ-основание:	3.1.	

		Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №6, дата регистрации 14.07.2014, №36-36-34/005/2014-892; 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 №831/36-303000-422-2017, выданный орган: администрация городского округа город Истринский; 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, №36-36-34/005/2013-640; 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:	36:33:0002202:2271-36/034/2018-3	
сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.01.2012 по 30.01.2024	
лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080	
4.1.1.	Именения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Претон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2016; Именения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Претон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 19.04.2012; Именения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Претон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.02.2013; Именения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Претон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 26.10.2017; Именения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Претон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Претон" зарегистрированы 17.01.2012 №2299; Именения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Претон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 29.08.2018; Именения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Претон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016.	
основания государственной регистрации:		

	Исполнение в соответствии с принципом директивного управления недвижимым имуществом фондом "Андрейкой пивной инвестиционный фонд недвижимости "Центр" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.03.2013
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без возбуждения в силу закона вклада третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(полное наименование должности)</small>	<b>Нермен Е. С.</b> <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>	
<small>Объект недвижимости</small>	
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>
<b>26.07.2018</b>	
Кадастровый номер:	<b>36:33:0002202:2273</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. 75, кв. 69
Площадь, м²:	60,3
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2998486,26
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 и жилых помещений 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:		Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(подпись и печать должностного лица)</small>		Богдурин С. Б. <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	
<small>(вид объекта 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: <b>36:33:0002202-2273</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закртый 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, № 36:33:0002202-2273-39/034/2018-1 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 29.04.2014 №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 №6, 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, №36-36-34/019/2013-238;</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, №36-36-34/005/2014-796;</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>



		<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, №36-34/015/2013-846;</p> <p>Дополнительное соглашение к Дополнительному соглашению №0 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, №36-34/005/2014-692;</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 №ЕРУ 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 08.02.2013, №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:		
4. 4.1.1.	вид	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	26.07.2018
	номер государственной регистрации:	36:33-0002202-2273-36/034/2018-2
	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: 7708227060
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 19.04.2018;</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</p>	

Раздел 5

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

Помещение				
<small>(за объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
26.07.2018				
Кадастровый номер:		36:33-0002202-2273		
Номер этажа (этажей): Этаж №2				
Масштаб 1:		200		
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА				Богданов С. Б.
<small>(подпись заместителя начальника отдела)</small>		<small>(подпись)</small>		<small>(подпись (штамп))</small>
				



	ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.10.2017; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закртый 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 №0299; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 25.08.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.02.2016; Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закртый 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>(подпись заместителя начальника отдела)</small>		М.П. БОЛДЫРЕВ С. Б. <small>(подпись заместителя)</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 объектов недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 _____	Всего разделов _____
26.07.2018		Всего листов выписки _____	
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2274	
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. Перисийская, д. 76, кв. 76	
Площадь, м²:		73,4	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 2	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		3175885,88	
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 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"	

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(подпись заместителя начальника отдела)</small>		М.П. БОЛДЫРЕВ С. Б. <small>(подпись заместителя)</small>
---	--	--

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах		
Помещение		
Лист № _____ Раздела 2		
Всего листов раздела 2: _____		
Всего разделов: _____		
Всего листов выписки: _____		
Дата: 28.07.2018		
Кадастровый номер: 36 33 0002202 2274		
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 депозитов владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 36-33-0002202-2274-36/034/2018-1 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, №36-36-34/005/2014-466; 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 №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 №КУ 36-36/000-422-2017, 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:	26.07.2018	
номер государственной регистрации:	36-33-0002202-2274-36/034/2018-2	
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 14.03.2013
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>(подпись, наименование должности)</small>		Болдырев С. Б. <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>(тип объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
28.07.2018			
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, м²:		51,7	
Назначение:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 3	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		2256965,94	
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 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"	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(подпись, 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		(на объект недвижимости)		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
26.07.2018				
Кадастровый номер:		36-33-0002202-2278		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцем 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-основание:	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, №36-36-34/015/2013-218;</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 в договоре № 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 17.06.2015 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 вид объекта в эксплуатации от 26.12.2017 №ВН/36-101000-423-2017, выданный 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 07.05.2018;</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:	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.	<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 от 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>		
	основание государственной регистрации:			

		Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Деवलпмент" 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>подпись заместителя отдела</small>		Болдырев С. П. <small>подпись, печать</small>



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(подпись заместителя отдела регистрации прав)

Рядок 1

Выписки 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>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>Раздела 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 Новооренск, ул Первомайская, д 76, кв 87
Площадь, м²:	51,7
Назначение:	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 специального назначения жилого фонда, к жилым помещениям многоквартирного дома социального использования или жилого 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	Крюкова Л. С.
<small>подпись</small>	<small>подпись</small>
<small>М.П.</small>	<small>М.П.</small>

Раздел 2

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

Помещение		<small>(на объекте недвижимости)</small>
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
<b>26.07.2018</b>		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>56:33-0002202:2293</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, № 36:33-0002202:2293-36/034/2018-1 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 18.01.2014, №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:		<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, №36-34/005/2014-692;</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 №811/16-303000-422-2017, выдавший орган: администрация городского округа город Новороссиа;</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>
вид:		Доверительное управление
дата государственной регистрации:		26.07.2018
номер государственной регистрации:		36-33-0002202-2293-36/034/2018-1
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: 7708227000
4.1.1.	основание государственной регистрации:	<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрыва́тый 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 "Закрыва́тый 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 "Закрыва́тый 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 "Закрыва́тый 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 "Закрыва́тый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 11.12.2012;</p> <p>Правила доверительного управления Закрыва́тым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон" зарегистрированы от 17.01.2012 №2299;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрыва́тый 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 "Закрыва́тый 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 "Закрыва́тый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент" от 14.05.2013</p>
5.	Сведения о наличии решений 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		Юшина Л. С.
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 (планы этажа)

(для объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5	Всего разделов
26.07.2018			
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2293		
Номер этажа (этажей): Этаж № 6			
Масштаб 1:	200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Фомина Л. С.
М.П.			

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(уполномоченный орган 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:

(для объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
28.07.2018			
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2134		
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, а 76, кп 9		
Площадь, м²:	52,1		
Назначение:	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 специального жилищного фонда, к жилым помещениям вменного дома социального использования или вменного 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 "Тротинг"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Кашкина Ю. Н.
М.П.			

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

Листов 2

Помещение	
(или объект недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
28.07.2018	
Кадастровый номер: <u>36:33:002202:2134</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные в которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов даны владельцы инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 36:33:002202:2134-36/034/2018-1 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, №36-36-34/029/2013-690; 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 №6, 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, №36-36-34/013/2013-238; 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, №36-36-34/015/2013-840; 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 28.11.2013; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г. от 03.07.2014 №8, дата регистрации 18.07.2014, №36-
3. Документы-основание:	3.1. -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 07.05.2018; 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" 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:	36:33:002202:2134-36/034/2018-2
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:	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
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	
 М.П.	
Кашкина Ю. И. <small>(подпись, фамилия)</small>	

\* \* \* \* \*

Раздел 5

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

Помещение				
<small>(тип объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>5</b>	Всего листов раздела <b>5</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>28.07.2018</b>				
Кадастровый номер:			<b>36:33:0062202-2134</b>	
Номер этажа (этажей): <b>Этаж № 7</b>				
Масштаб 1:	<b>200</b>			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>		 М.П.		Кашкина Ю. И. <small>(подпись, фамилия)</small>

\* \* \* \* \*



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
(далее по тексту - орган 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				
Объект недвижимости				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
26.07.2018				
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2298		
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, м <sup>2</sup> :		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 расположено объект недвижимости:		36:33:0002202:2073		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищному помещению жилого дома социального использования или жилого 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		Болдырев С. Б.		
М.П.		М.П.		

Раздел 2

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

Помещение				
Объект недвижимости				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
26.07.2018				
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2298		
1. Владелец (владелец):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца 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 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П1 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-П1 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-П1 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-П1 от 25 января 2013 г. от 24.02.2015 №10; Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П1 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-П1 от "25" января 2013 г. от 06.08.2014 №7, дата регистрации 29.08.2014, №36-36-34/005/2014-786;			
3. Документ-основание:	3.1. Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П1 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-П1 от "25" января 2013 г. от 01.06.2016 №13; Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П1 от "25" января 2013 года от 20.03.2018; Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П1 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-П1 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-П1 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;</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, выданный 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>
	<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>	
	<b>вид:</b>	Доверительное управление, Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д. 7Б, кв. 92, кад. № 36:33:0002202-2298, Квартала, назначение: жилое, площадь 52,1 кв.м., этаж: 7
	<b>дата государственной регистрации:</b>	26.07.2018
	<b>номер государственной регистрации:</b>	36:33-0002202-2298-36/034/2018-2
	<b>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>	с 17.01.2012 по 30.01.2024
	<b>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227010
4.1.1.	<b>основание государственной регистрации:</b>	<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закртый 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 "Закртый 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 "Закртый 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 "Закртый 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 "Закртый 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 от 17.01.2012 №2299;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закртый 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 "Закртый 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 "Закртый 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
<b>ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА</b>		<b>Богдырев С. Б.</b>
<small>подпись, наименование должности</small>		<small>подпись, фамилия</small>



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

(далее по тексту - орган регистрации прав)

Лист 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>	
(на объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
<b>27.07.2018</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>36:33:0002202:2303</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.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 специального жилищного фонда, к жилым помещениям специального социального использования или жилого 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 (подпись, наименование должности)	Кашкина Ю. П. (подпись, фамилия)



Лист 2

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

## Сведения о зарегистрированных правах

<b>Помещение</b>	
(на объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
<b>27.07.2018</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>36:33:0002202:2303</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" данные в 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 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. Документально-основание:	3.1. 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, №36-36-34/020/2013-483; 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 №ВКЛ 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, №36-34/005/2013-040; 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. основание государственной регистрации:	<p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрывать 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 "Закрывать 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 "Закрывать 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 "Закрывать 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 "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" зарегистрированы 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. 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	Конкина Ю. Н.
М.П.	



Раздел 3

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 27.07.2018	Раздела 5	Всего листов раздела 5	Всего разделов
Кадатровый номер:		36:33:0002202-2303	
Номер этажа (этажей): Этаж № 8			
Масштаб 1:		200	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Генеральный специалист		Кликина Ю. Н. Инициалы, фамилия	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области (Воронежский центр)

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 2019:			
Кадатровый номер:		36:33:0002202-2157	
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. 78, кв. 12	
Площадь, м <sup>2</sup> :		69	
Назначение:		Жилые помещения	
Наименование:		квартира	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-места		Этаж №4	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.:		2985505,8	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		36:33:0002202-2073	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, в жилых помещениях частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Сартова Галина Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Главный специалист-эксперт

Е.С. Чернец



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

Сведения о зарегистрированных правах

Назначение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17 июля 2019г.			
Кадастровый номер:		50:03/002202/2137	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 36:33-0002202-2137-36/082/2019-1 12.07.2019 14:57:54
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 36-303009-422-2017, Выдан 26.12.2017 административной городской округа города Новороссиа. Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года, Выдан 29.03.2014 Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 9, Выдан 23.01.2015. 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., № 2, Выдан 26.02.2016. 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

Назначение вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17 июля 2019г.			
Кадастровый номер:		36:33-0002202/2137	

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	ипотека
	вид:		Договорительная ипотека
	дата государственной регистрации:		17.07.2019 08:28:07
	номер государственной регистрации:		36:33-0002202-2137-36/082/2019-8
	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 к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 19.04.2012 Изменения и дополнения к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 26.10.2017 Изменения и дополнения к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 25.09.2016 Изменения и дополнения к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 19.04.2016 Изменения и дополнения к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 11.02.2016 Изменения и дополнения к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 14.05.2013 Изменения и дополнения к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 14.02.2013 Изменения и дополнения к правилам 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 под объект недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
17 июля 2019г.			
Кадестровый номер:		76:33:0002202.2137	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Главный специалист-эксперт

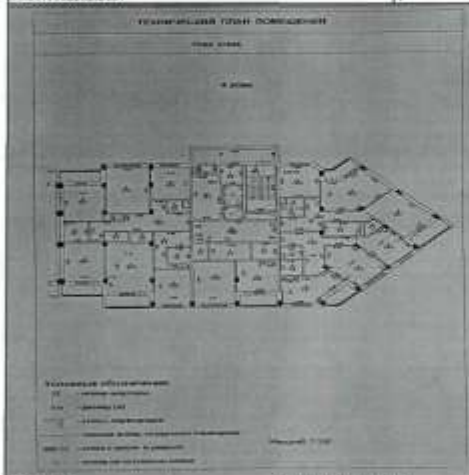
Е.С. Чернец



Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План размещения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение под объект недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
17 июля 2019г.			
Кадестровый номер:		76:33:0002202.2137	
Кадестровый номер:		Номер этажа (этажей):	
76:33:0002202.2137		4	



Масштаб 1:	Условные обозначения:
------------	-----------------------

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Главный специалист-эксперт

Е.С. Чернец



ПРОШНУЮСЯ, ПРОИМЕРОВАНО И  
СРЕДСТВО ПЕЧАТЯ НА ЛИСТАХ



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области (Волгоградский регион)  
Уполномоченный орган государственной власти

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:

Листы 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости				
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15 июня 2019г.				
Кадастровый номер:	36-33-0002302-2146			
№мер кадастрового квартала:	36-33-0002302			
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Первомайская, д. 76, кв. 21			
Площадь, кв.м:	73,5			
Назначение:	Жилое помещение			
Наименование:	квартира			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №6			
Вид жилого помещения:	Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.	31800212,7			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36-33-0002302-2073			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым комнатам частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получитель выписки:	Саратова Галина Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Премия"			

Выписку составил - *М.П.* *И.И. Кашинин*  
подпись: \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
над объектом недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5	
15 июня 2019г.			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2146	

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 36:33:0002202:2146-36/002/2019-1 12.07.2019 17:12:15
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи объекта долевого строительства к договору № 250113-П/ участие 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, № КУ 36-303060-423-2017, Выдан 26.12.2017 административной городской округа города Новороссиа. Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года, Выдан 26.03.2018. Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 9, Выдан 20.01.2014. 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 01.07.2014. 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., № 9, 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.


  
 Подпись ответственного лица: \_\_\_\_\_
   
 Инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_
   
 М.П.

Помещение			
над объектом недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5	
15 июня 2019г.			
Кадастровый номер:		36:33:0002202:2146	

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	Вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.07.2019 11:53:21	
	номер государственной регистрации:	36:33:0002202:2146-36/002/2019-2	
	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:	Приказ 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 23.08.2016 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	


  
 Подпись ответственного лица: \_\_\_\_\_
   
 Инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_
   
 М.П.



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:		16:33-0002202-2146	
3	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствуют	

*Верушин Александр Владимирович*      *Александр Владимирович*      *А.В. Верушин*

полное наименование должности      подпись      инициалы, фамилия

М.П.

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 (планы 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:		16:33-0002202-2146	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей)	
16:33-0002202-2146		6	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Этаж: 6 этаж

Легенда:

- стена
- колонна
- дверь
- перегородка
- окно
- дверь с остеклением
- дверь без остекления

Масштаб: 1:100

Масштаб 1:      Условные обозначения:

*Верушин Александр Владимирович*      *Александр Владимирович*      *А.В. Верушин*

полное наименование должности      подпись      инициалы, фамилия

М.П.



ПРОЦЕДУРНОЕ, ПРОНУМЕРОВАНО И  
 СЕРИЕНО ПЕЧАТЬЮ НА 3 ЛИСТАХ  
*Александр*



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области (Воронежский центр)

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:

Лист 1 Лист 1

Повышение 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
Ранг 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 отдельному виду жилых помещений социального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "закладные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Саргоян Галина Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протек"

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Главный специалист-эксперт



Е.С. Чернец

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:		56:33:0002202-2283	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закртый 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 административной городского округа города Новокосино. Дополнительное соглашение № 14 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 250113-П от "25" января 2013 года, Выдан 20.03.2014 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 17.08.2014. 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

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:		56:33:0002202-2283	

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: 7706227080		
	основание государственной регистрации:	Права 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 23.08.2016 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 14.02.2011 Изменения и дополнений 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 Раздела 2	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов 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, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Подпись исполняющего должностного	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 помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17 июля 2019г.			
Кадастровый номер:		36-33-0002202-2283	
Кадастровый номер:		36-33-0002202-2283	
		Номер этажа (этажей):	
		4	
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
Подпись исполняющего должностного	подпись	инициалы, фамилия	

Главный специалист-эксперт



Е.С. Чернец



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области (Воронежский центр)

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 на объект недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1.1	Всего листов: 5
15 июля 2019г.			
Кадастровый номер:		36:13:0002202:2200	
Номер кадастрового квартала:		36:13:0002202	
Дата присвоения кадастрового номера:		23.01.2018	
Ранг присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Воронежская область, г. Новороссиж, 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.:		2254273,72	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:		36:13:0002202:2073	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Саргова Галина Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Триумф"	

<i>Воронежский центр</i> подпись, наименование должности	<i>Иванов</i> подпись	<i>И.И. Иванов</i> инициалы, фамилия
---	--------------------------	---





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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
над объектом недвижимости			
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
15 июня 2019г.			
Кадастровый номер:		36-33-0002202-2288	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
2	Ид. номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 36-33-0002202-2288-36-082/2019-1 12.07.2019 16:23:32
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи объектов долевого строительства к договору № 250113-П участка 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, № КУ 36-303060-423-2017, Выдан 26.12.2017 административной городскими округа города Новоороско. 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 28.12.2013. 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 17.09.2015. Дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №250113-П от "25" января 2013 г., № 7, Выдан 06.08.2014

Выписку подготовил специалист - менеджер *И.И.И.*  *К.В.К.*  
 подпись специалиста-менеджера      инициалы, фамилия

Помещение			
над объектом недвижимости			
Лист №2. Раздел 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 3
15 июня 2019г.			
Кадастровый номер:		36-33-0002202-2288	

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	ипотека	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:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Протон", № 2299, Выдан 17.01.2012	
		Именения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 19.04.2012	
		Именения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 26.10.2017	
		Именения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 25.08.2016	
		Именения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 19.04.2016	
		Именения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 11.02.2016	
		Именения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 14.05.2013	
		Именения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 14.02.2013	
		Именения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон" под управлением ООО "РЕГИОН Девелопмент", Выдан 11.12.2012	

Выписку подготовил специалист - менеджер *И.И.И.*  *К.В.К.*  
 подпись специалиста-менеджера      инициалы, фамилия



Лист 4

Помещение под объектом недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15 июля 2019г.		Кадатровый номер: 16:33:0002302:2288	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	




<i>Сергей Владимирович - эксперт</i> подпись эксперта/специалиста	М.П.	<i>А.П. Кашин</i> инициалы, фамилия
--	------	--

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение под объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
15 июля 2019г.		Кадатровый номер: 16:33:0002302:2288	
Кадатровый номер: 16:33:0002302:2288		Номер этажа (этажей): 5	

Специальный план размещения



Условные обозначения:  
 ш.п. - стена, перегородка  
 ш.п. - дверь, дверь  
 ш.п. - мебель, оборудование  
 ш.п. - сантехника, сантехническое оборудование  
 ш.п. - окна, балконы, лоджии  
 ш.п. - подвалы, подземные помещения

Масштаб: 1:1	Условные обозначения:	
<i>Сергей Владимирович - эксперт</i> подпись эксперта/специалиста	М.П.	<i>А.П. Кашин</i> инициалы, фамилия



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области (Воронежский округ)  
иные наименования органов государственной власти

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:

Лист 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист №1	Лист №1
Раздел 1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 5
17 июня 2019г.	
Кадастровый номер:	16:33-0602202:2131
Номер кадастрового квартала:	16:33-0602202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Паромовская, д. 76, кв. 6
Площадь, кв.м:	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 расположено объект недвижимости:	16:33-0602202:2075
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об обеспечении жилого помещения в определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, и жилых помещений жилищного фонда социального использования или жилищного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сартова Галина Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Прогноз"

подпись	инициалы, фамилия
---------	-------------------

Главный специалист-эксперт



Е.С. Чернец

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

Помещения			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17 июля 2019г.			
Кадастровый номер: 36:33:0002202:2131			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Протон"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 36:33:0002202:2131-16/002/2019-1 12.07.2019 15:20:11
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи объектов долевого строительства в договор № 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 23.01.2013 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

Помещения			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздела 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:	36:33:0002202:2131-16/002/2019-2	
	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 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:		16:33:0002202:2131	
5	Сведения о владении разделом об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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 (планы этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17 июля 2019г.			
Кадастровый номер:		16:33:0002202:2131	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
16:33:0002202:2131		3	
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

Главный специалист-эксперт



Е.С. Чернец



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области (Воронежский центр)

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 вносятся следующие сведения:

Лист 1 из 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
15 июня 2019г.	
Кадастровый номер:	36:33:0002202:2172
Номер кадастрового квартала:	36:33:0002202
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2018
Рядов присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Воронежская область, г. Новоросси́к, ул. Первомайская, д. 76, кв. 47
Площадь, м2:	68,6
Назначение:	Жилые помещения
Наименование:	квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №11
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	2968198,52
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 специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получитель выписки:	Сартова Галина Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: "Маркетинг и Недвижимость" инвестиционный фонд недвижимости "Притон"

<i>С.В. Ивашкин</i>	<i>С.В. Ивашкин</i>	<i>С.В. Ивашкин</i>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия







Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 5
15 июля 2019г.		Кадастровый номер: 56:33-0002202-2172	
5	Сведения о наличии решений 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	

<i>З.А. Иванова</i> полное наименование должности		<i>С.В. Дегтярев</i> инициалы, фамилия
--	--	---

□  
□  
□  
□  
□  
□  
□  
□  
□  
□

Раздел 5 Лист 5

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
15 июля 2019г.		Кадастровый номер: 56:33-0002202-2172	
Кадастровый номер: 56:33-0002202-2172		Номер этажа (этажей): 11	
Масштаб: 1:	Условные обозначения:		
<i>З.А. Иванова</i> полное наименование должности		<i>С.В. Дегтярев</i> инициалы, фамилия	



ПРОШУРОВАНО, ПРОКОМЕРОВАНО И  
СЕРТИФИЦИРОВАНО  
*Ю.В. Нелюбова*



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; предьявление 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». 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.

13.09.2017  
 ООО «ФЕНИКС»  
 Генеральный директор  
 Мельников С.К.



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 изымал 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

**ПОСТАНОВИЛ:**

Разрешить применение меры процессуального принуждения - наложение ареста на имущество, принадлежащее ООО «Регион Девелопмент» Д.У. «Закрытый паевой 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.3б.
- 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.

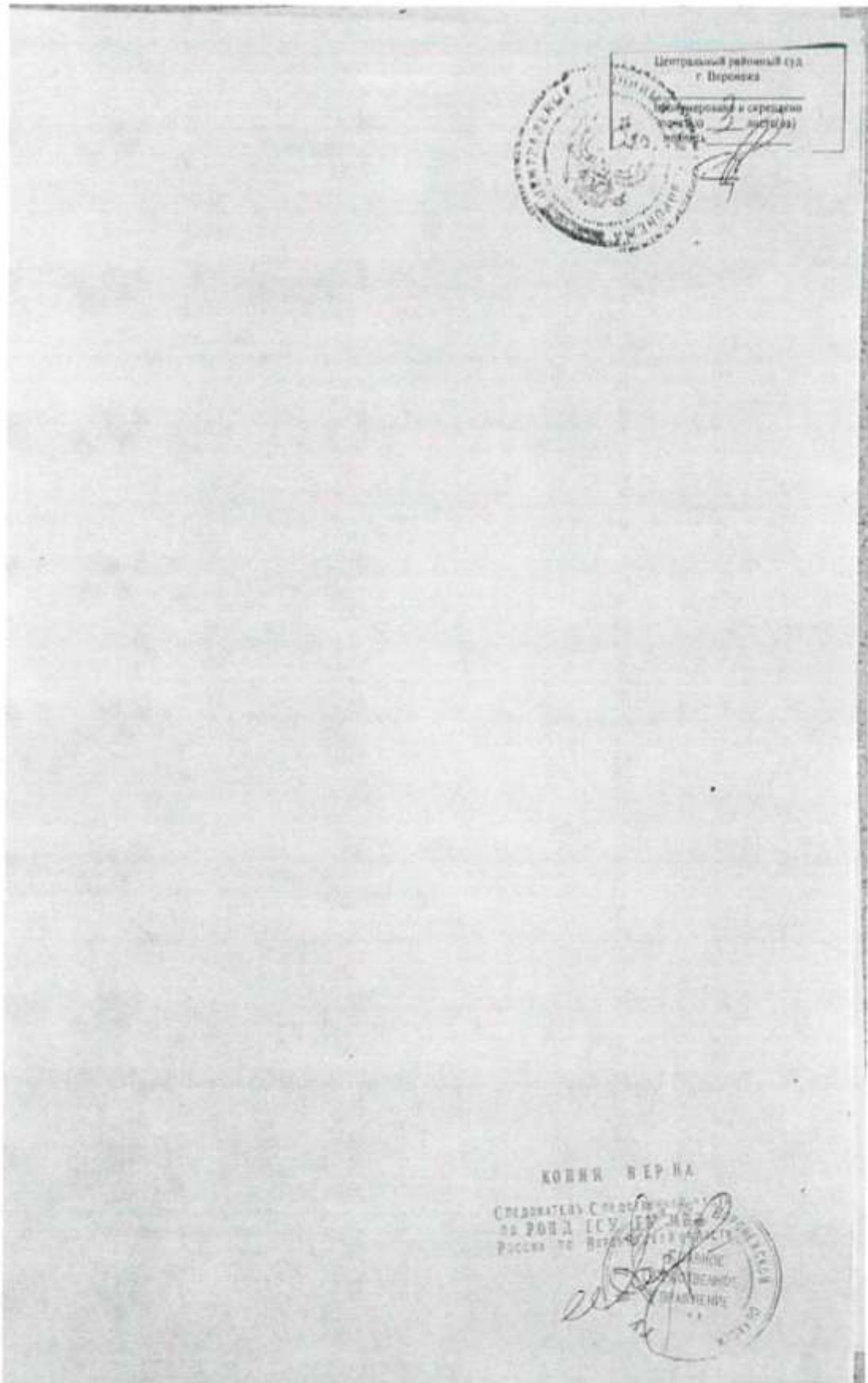
Настоящее постановление может быть обжаловано в Воронежский областной суд в течение 10 суток со дня его вынесения.

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.

3

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 поддержавшую 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.36.
- квартирой с кадастровым номером 36:33:0002202:2131, расположенной по адресу: Воронежская область, г. Нововоронеж, ул. Первомайская, д.7б, кв.6,

Настоящее постановление может быть обжаловано в Воронежский областной суд в течение 10 суток со дня его вынесения.

Судья



С.А. Александрова



Федеральная регистрационная служба

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению \_\_\_\_\_  
*Петровской Елены Владимировны*  
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация *Некоммерческое*  
*партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ*  
*ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ*  
(полное наименование организации, юридический адрес)  
*МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»*  
*г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2*

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков  
« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор \_\_\_\_\_ *С.В. Васильев*  
Федеральной регистрационной службы \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)  
(подпись)

М.П.

12 июля 2007 г.  
(дата)



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций 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. гражданина)*

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 профессиональной подготовке)*

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 равнозначного 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»**

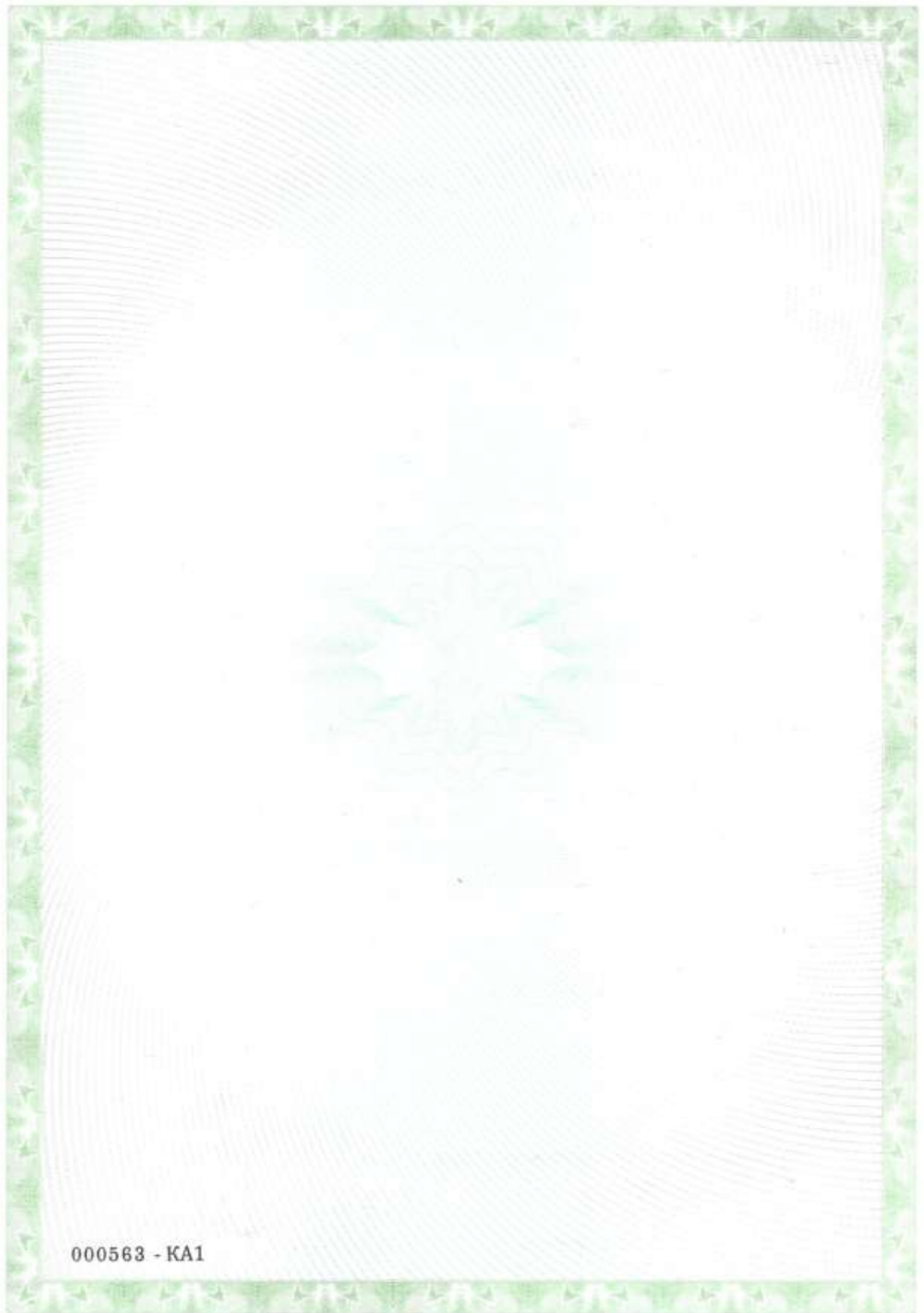
выдан **Чужмакову Игорю Александровичу**

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.



000563 - KA1

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 призванным 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. /Лорьева Г.Р./</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.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций»
<p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> /Г.Р.Юрьева/</p> <p>М.П. </p>	<p>Генеральный директор</p> <p> /Р.С.Луценко/</p> <p>М.П. </p>
<p>Полис оформила: <i>Алимова О.И.</i> Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.</p>	



Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью  
311 (Триста одиннадцать) страниц.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р. С.