



ООО «Ровер ГРУПП»
ИНН 7709604990, КПП 772201001
115088, г. Москва, 2-я Машиностроения
25с5, офис 17. +7 (499) 709-83-53



ОТЧЕТ № 112/03/21

**об оценке справедливой стоимости жилых помещений, расположенных
по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская,
57а**

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»

Дата оценки: 23 марта 2021 г.

Дата составления: 23 марта 2021 г.

Москва-2021

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Приложением №11-РЗ/Р-20 от 23.03.2021 г. к Договору № РЗ-О/2012-РГ об оказании услуг по оценке от 28.12.2012 г Москва, произведена оценка справедливой стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 112/03/21 от 23 марта 2021 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «Ровер ГРУПП» сделан вывод о том, что:

Справедливая стоимость жилых помещений, расположенных по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а, по состоянию на 23 марта 2021 г. составляет:

Таблица 1. Итоговая величина стоимости

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 25, с кадастровым номером 61:44:0032220:657, общая площадь квартиры 45, 1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 892 000
2	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 219, с кадастровым номером 61:44:0032220:851, общая площадь квартиры 39, 3 (тридцать девять целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 15 (пятнадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 520 000
3	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 5, с кадастровым номером 61:44:0032220:637, общая площадь квартиры 42, 1 (сорок два целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 700 000
4	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 6, с кадастровым номером 61:44:0032220:638, общая площадь квартиры 42, 7 (сорок два целых семь десятых) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 738 000
5	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 11, с кадастровым номером 61:44:0032220:643, общая площадь квартиры 45, 5 (сорок пять целых пять десятых) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 918 000
6	Жилое помещение – 2 (двух) комнатная квартира № 13, с кадастровым номером 61:44:0032220:645, общая площадь квартиры 58, 1 (пятьдесят восемь целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	3 416 000
7	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 16, с кадастровым номером 61:44:0032220:648, общая площадь квартиры 40, 4 (сорок целых четыре десятых) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 591 000
8	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 19, с кадастровым номером 61:44:0032220:651, общая площадь квартиры 42 (сорок два) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 693 000
9	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 109, с кадастровым номером 61:44:0032220:741, общая площадь квартиры 42,3 (сорок два целых и три десятых) квадратных метров, расположенная на 8 (восьмом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 713 000
10	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 115, с кадастровым номером 61:44:0032220:747, общая площадь квартиры 45.1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 8 (восьмом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 892 000
11	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 145, с кадастровым номером 61:44:0032220:777, общая площадь квартиры 45.1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 10 (десятом) этаже Здания по адресу: г.	2 892 000



Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку.....	7
1.3. Сведения о заказчике оценки.....	9
1.4. Сведения об оценщике.....	10
1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	10
1.6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	11
1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	11
1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	12
1.9. Термины и определения.....	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	15
2.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	15
2.3. Анализ достаточности и достоверности информации.....	21
2.4. Фотографии объектов оценки.....	21
2.5. Анализ наиболее эффективного использования.....	26
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
3.1. Обзор рынка квартир г. Ростова-на-Дону.....	27
3.2. Основные ценообразующие факторы.....	28
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	31
4.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости.....	31
4.2. Расчет стоимости сравнительным подходом.....	34
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	56
6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	60
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	62
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	63
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ	69



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 2. Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Приложение №11-РЗ/Р-20 от 23.03.2021 г. к Договору № РЗ-О/2012-РГ об оказании услуг по оценке от 28.12.2012 г Москва
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета)	112/03/21 от 23 марта 2021 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>1. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 25, с кадастровым номером 61:44:0032220:657, общая площадь квартиры 45, 1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>2. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 219, с кадастровым номером 61:44:0032220:851, общая площадь квартиры 39, 3 (тридцать девять целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 15 (пятнадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>3. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 5, с кадастровым номером 61:44:0032220:637, общая площадь квартиры 42, 1 (сорок два целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>4. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 6, с кадастровым номером 61:44:0032220:638, общая площадь квартиры 42, 7 (сорок два целых семь десятых) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>5. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 11, с кадастровым номером 61:44:0032220:643, общая площадь квартиры 45, 5 (сорок пять целых пять десятых) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>6. - жилое помещение – 2 (двух) комнатная квартира № 13, с кадастровым номером 61:44:0032220:645, общая площадь квартиры 58, 1 (пятьдесят восемь целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>7. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 16, с кадастровым номером 61:44:0032220:648, общая площадь квартиры 40, 4 (сорок целых четыре десятых) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>8. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 19, с кадастровым номером 61:44:0032220:651, общая площадь квартиры 42 (сорок два) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>9. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 109, с кадастровым номером 61:44:0032220:741, общая площадь квартиры 42,3 (сорок два целых и три десятых) квадратных метров, расположенная на 8 (восьмом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>10. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 115, с кадастровым номером 61:44:0032220:747, общая площадь</p>



Параметр	Значение
	<p>квартиры 45.1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 8 (восьмом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>11. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 145, с кадастровым номером 61:44:0032220:777, общая площадь квартиры 45.1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 10 (десятом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>12. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 155, с кадастровым номером 61:44:0032220:787, общая площадь квартиры 43 (сорок три) квадратных метров, расположенная на 11 (одиннадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>13. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 124, с кадастровым номером 61:44:0032220:756, общая площадь квартиры 42, 3 (сорок две целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 9 (девятом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>14. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 169, с кадастровым номером 61:44:0032220:801, общая площадь квартиры 42, 3 (сорок две целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 12 (двенадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а.</p>
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<p>Затратный подход: не применялся, отказ обоснован</p> <p>Сравнительный подход: 39 149 000 (Тридцать девять миллионов сто сорок девять тысяч) руб. без НДС</p> <p>Доходный подход: не применялся, отказ обоснован</p>
Итоговая величина стоимости объекта оценки	См табл. №3
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда

Таблица 3. Итоговая величина стоимости

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 25, с кадастровым номером 61:44:0032220:657, общая площадь квартиры 45, 1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 892 000
2	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 219, с кадастровым номером 61:44:0032220:851, общая площадь квартиры 39, 3 (тридцать девять целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 15 (пятнадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 520 000
3	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 5, с кадастровым номером 61:44:0032220:637, общая площадь квартиры 42, 1 (сорок два целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 700 000
4	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 6, с кадастровым номером 61:44:0032220:638, общая площадь квартиры 42, 7 (сорок два целых семь десятых) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 738 000
5	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 11, с кадастровым номером 61:44:0032220:643, общая площадь квартиры 45, 5 (сорок пять целых пять десятых) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 918 000
6	Жилое помещение – 2 (двух) комнатная квартира № 13, с кадастровым номером 61:44:0032220:645, общая площадь квартиры 58, 1 (пятьдесят восемь целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по	3 416 000

6

Номер отчета: 112/03/21

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»

Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»



№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС
	адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	
7	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 16, с кадастровым номером 61:44:0032220:648, общая площадь квартиры 40, 4 (сорок целых четыре десятых) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 591 000
8	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 19, с кадастровым номером 61:44:0032220:651, общая площадь квартиры 42 (сорок два) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 693 000
9	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 109, с кадастровым номером 61:44:0032220:741, общая площадь квартиры 42,3 (сорок два целых и три десятых) квадратных метров, расположенная на 8 (восьмом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 713 000
10	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 115, с кадастровым номером 61:44:0032220:747, общая площадь квартиры 45.1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 8 (восьмом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 892 000
11	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 145, с кадастровым номером 61:44:0032220:777, общая площадь квартиры 45.1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 10 (десятом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 892 000
12	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 155, с кадастровым номером 61:44:0032220:787, общая площадь квартиры 43 (сорок три) квадратных метров, расположенная на 11 (одиннадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 758 000
13	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 124, с кадастровым номером 61:44:0032220:756, общая площадь квартиры 42.3 (сорок две целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 9 (девятом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 713 000
14	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 169, с кадастровым номером 61:44:0032220:801, общая площадь квартиры 42.3 (сорок две целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 12 (двенадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 713 000
	Итого:	39 149 000

1.2. Задание на оценку

Таблица 4. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	<p>1. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 25, с кадастровым номером 61:44:0032220:657, общая площадь квартиры 45, 1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>2. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 219, с кадастровым номером 61:44:0032220:851, общая площадь квартиры 39, 3 (тридцать девять целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 15 (пятнадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>3. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 5, с кадастровым номером 61:44:0032220:637, общая площадь квартиры 42, 1 (сорок два целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>4. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 6, с кадастровым номером 61:44:0032220:638, общая площадь квартиры 42, 7 (сорок два целых семь десятых) квадратных метров,</p>

7

Номер отчета: 112/03/21

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»

Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»



Параметр	Значение
	<p>расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>5. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 11, с кадастровым номером 61:44:0032220:643, общая площадь квартиры 45, 5 (сорок пять целых пять десятых) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>6. - жилое помещение – 2 (двух) комнатная квартира № 13, с кадастровым номером 61:44:0032220:645, общая площадь квартиры 58, 1 (пятьдесят восемь целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>7. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 16, с кадастровым номером 61:44:0032220:648, общая площадь квартиры 40, 4 (сорок целых четыре десятых) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>8. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 19, с кадастровым номером 61:44:0032220:651, общая площадь квартиры 42 (сорок два) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>9. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 109, с кадастровым номером 61:44:0032220:741, общая площадь квартиры 42,3 (сорок два целых и три десятых) квадратных метров, расположенная на 8 (восьмом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>10. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 115, с кадастровым номером 61:44:0032220:747, общая площадь квартиры 45.1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 8 (восьмом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>11. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 145, с кадастровым номером 61:44:0032220:777, общая площадь квартиры 45.1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 10 (десятом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>12. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 155, с кадастровым номером 61:44:0032220:787, общая площадь квартиры 43 (сорок три) квадратных метров, расположенная на 11 (одиннадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>13. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 124, с кадастровым номером 61:44:0032220:756, общая площадь квартиры 42, 3 (сорок две целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 9 (девятом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а;</p> <p>14. - жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 169, с кадастровым номером 61:44:0032220:801, общая площадь квартиры 42, 3 (сорок две целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 12 (двенадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а.</p>
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость



Параметр	Значение
Дата оценки (дата определения стоимости объектов оценки)	“23” марта 2021 г.
Сведения о независимом оценщике	<p>Газина Наталия Александровна- оценщик.</p> <p>Документ об образовании Оценщика: Московская Финансово-промышленная Академия, диплом о профессиональной переподготовке ПП 984744, выдан 26.09.2008г.</p> <p>Страховщик – САО «РЕСО-Гарантия», договор страхования (страховой полис) № 922/1915238611 от 01.03.2021 г., срок страхования с 08.03.2021 г. по 07.03.2022 г., размер страховой суммы 30 000 000 рублей</p> <p>Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, и место нахождения этой организации: некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включен в реестр оценщиков 18 марта 2009 г. за регистрационным номером 1548, 115184, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19.</p> <p>Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении его профессиональной деятельности застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия», договор (страховой полис) страхования ответственности оценщика № 922/1889262859 от 13.01.2021 г. Страховая сумма – 100 000 000 рублей. Период страхования: с 22 января 2021 г. по 21 января 2022 г.</p>
Гарантия исполнителя	<p>Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников (оценщиков по настоящему приложению) 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. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет.</p>

Источник: документы, представленные заказчиком

1.3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 5. Сведения о Заказчике

Параметр	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Местонахождение	115432, город Москва, проспект Андропова, дом 18 корпус 1, помещение VI
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077759414281 от 24.08.2007 г.
ИНН / КПП	7723625776 / 772501001
Реквизиты:	р/с 40701810120210000006 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 3010181060000000232, БИК 044525232

1.4. Сведения об Оценщике

Таблица 6. Сведения об Оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Газина Наталия Александровна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП "АРМО", расположенной по адресу: г Москва, Преображенское р-н, ул Суворовская, д 19 стр 1.
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: НП "АРМО" от 04.03.2019, регистрационный номер № 1548
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	"Диплом о профессиональной переподготовке № ПП № 984744, от 26.09.2008г, выдан МФПА 26.09.2008 г. Свидетельство о повышении квалификации № 19895 от 09.12.2011 г., выдано Государственным университетом по землеустройству Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №016640-1 от 22 февраля 2019 г. по направлению «Оценка недвижимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности № 922/1915238611, выданный организацией: СПАО "РЕСО-Гарантия". Период страхования с 08.03.2021 по 07.03.2022. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов руб.)
Местонахождение оценщика	г Москва, Южнопортовый р-н, ул Машиностроения 2-я, д 25 стр 5, оф 17
Номер контактного телефона	+7(499) 709-83-53
Адрес электронной почты	info@rovergroup.ru
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	№ 27/08К от 28.08.2010
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	Свыше 10 лет
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета 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.

Для проведения работ по оценке и подготовке отчета об оценке, согласно Договору, другие специалисты не привлекались.

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

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 7. Степень участия привлеченных к проведению и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Газина Наталия Александровна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

1.6. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 8. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Параметр	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Ровер ГРУПП»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1057746702661 от 18.04.2005 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Исполнителя застрахована организацией СПАО "РЕСО-Гарантия" (страховой полис № 922/1889262859 период страхования с 22.01.2021 по 21.01.2022). Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб.
Местонахождение:	115088, г Москва, Южнопортовый р-н, ул Машиностроения 2-я, д 25 стр 5, оф 17
Почтовый адрес	г Москва, Южнопортовый р-н, ул Машиностроения 2-я, д 25 стр 5, оф 17
Генеральный директор	Олейников Владимир Анатольевич
Телефон:	+7(499) 709-83-53
Электронная почта	info@rovergroup.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью Ровер ГРУПП подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью Ровер ГРУПП подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроме оговорённых в отчёте.
- Оценщик не производил обмер комнат и других помещений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно



обнаружить иным путем, кроме как посредством обычного визуального осмотра или путем изучения предоставленных для проведения оценки документов.

- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или оцениваемого имущества, кроме как в случае официального вызова суда.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчёте.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В соответствии со ст. 149, п. 3 Налогового кодекса РФ, «не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: [...] реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них». Таким образом, все расчёты Оценщик осуществлял без учёта НДС.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчёта.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н);
- Стандарты НП «АРМО».



1.9. Термины и определения

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).

Отчет об оценке – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 3).

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 5).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 6).

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 8).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 13).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 10).

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 12).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Для целей настоящего отчета понятие справедливой стоимости соответствует определению, данному Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Справедливая стоимость – оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна – определить цену, по которой была бы осуществлена *обычная сделка* между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть *цену выхода* на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объектов оценки

Правоустанавливающие и технические документы, предоставленные заказчиком:

- Выписки из ЕГРН;

Перечень источников внешней информации:

- База данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости «Циан», «Авито», Realto (Источники - www.cian.ru; www.avito.ru, www.an-estate.ru) и др.;
- ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2019;
- Статриелт – Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка).
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

2.2. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки

Местоположение Объектов оценки

Объекты оценки расположены по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а.

Ростов-на-Дону́ (в разговорной речи часто — Ростов) — крупнейший город на юго-западе России, административный центр Южного федерального округа и Ростовской области. Город воинской славы (2008).

Основан по грамоте императрицы Елизаветы Петровны от 15 декабря 1749 года. Расположен на юго-востоке Восточно-Европейской равнины, на обоих берегах реки Дон в 46 км от места её впадения в Азовское море и в 380 км от Чёрного моря, в 1092 км к югу от Москвы.

Население — 1 133 307 человек (2019), это десятый по численности населения город России. В пределах Ростовской агломерации проживает свыше 2,16 млн человек (пятая по численности агломерация страны).

Город является крупным административным, экономическим, культурным, научно-образовательным, промышленным центром и важнейшим транспортным узлом Юга России. Неофициально Ростов именуют «Воротами Кавказа» и южной столицей России, а также донской столицей. Распространено понятие «Ростов-папа». Также, 21 февраля 2019 года Ростов-на-Дону был признан региональной столицей на законодательном уровне.

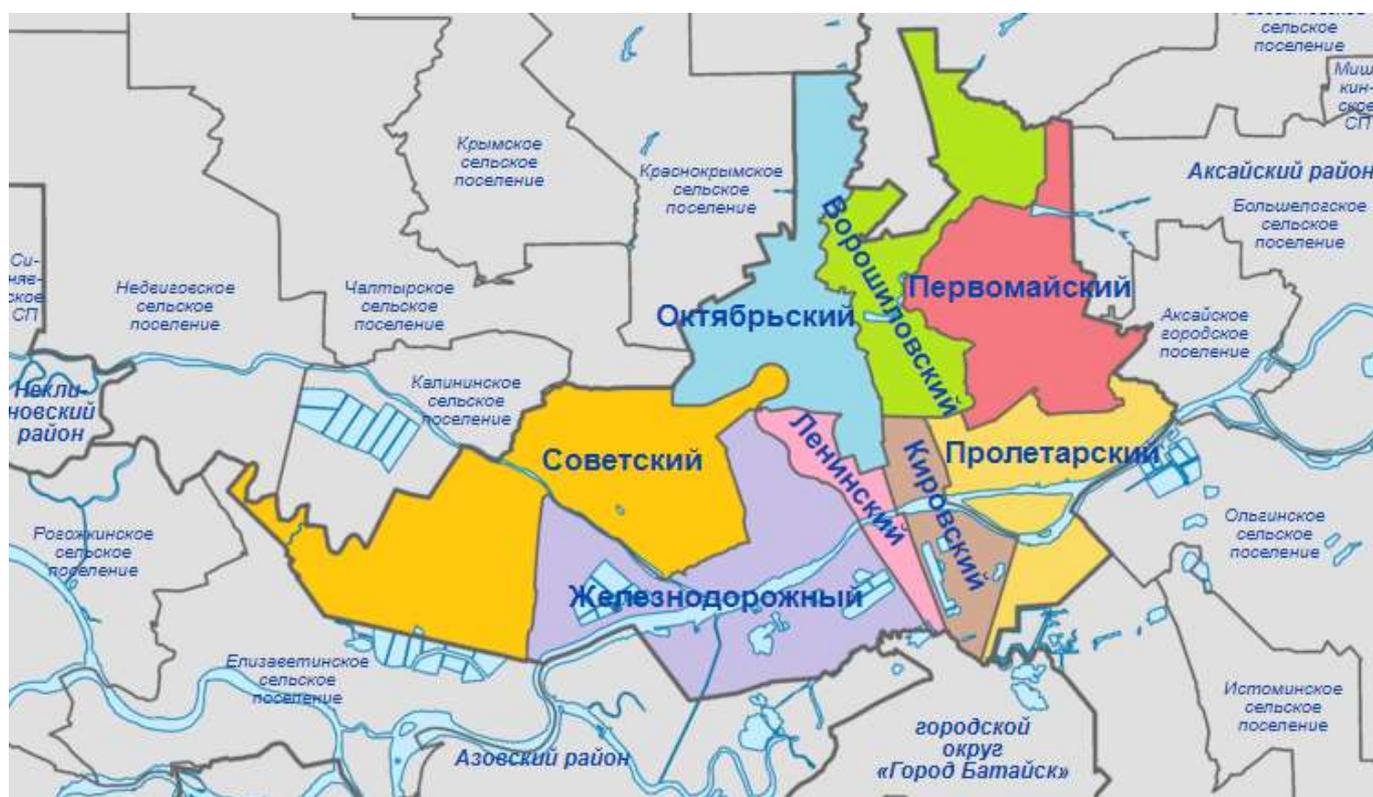
Географическое положение

Ростов-на-Дону располагается в юго-восточной части Восточно-Европейской равнины. Город большей частью располагается на правом (европейском) берегу реки Дон, на левом (азиатском) берегу находятся некоторые промышленные предприятия и торгово-развлекательные центры. Юго-западные окраины города примыкают к дельте реки Дон (донским гирлам).

Административное деление

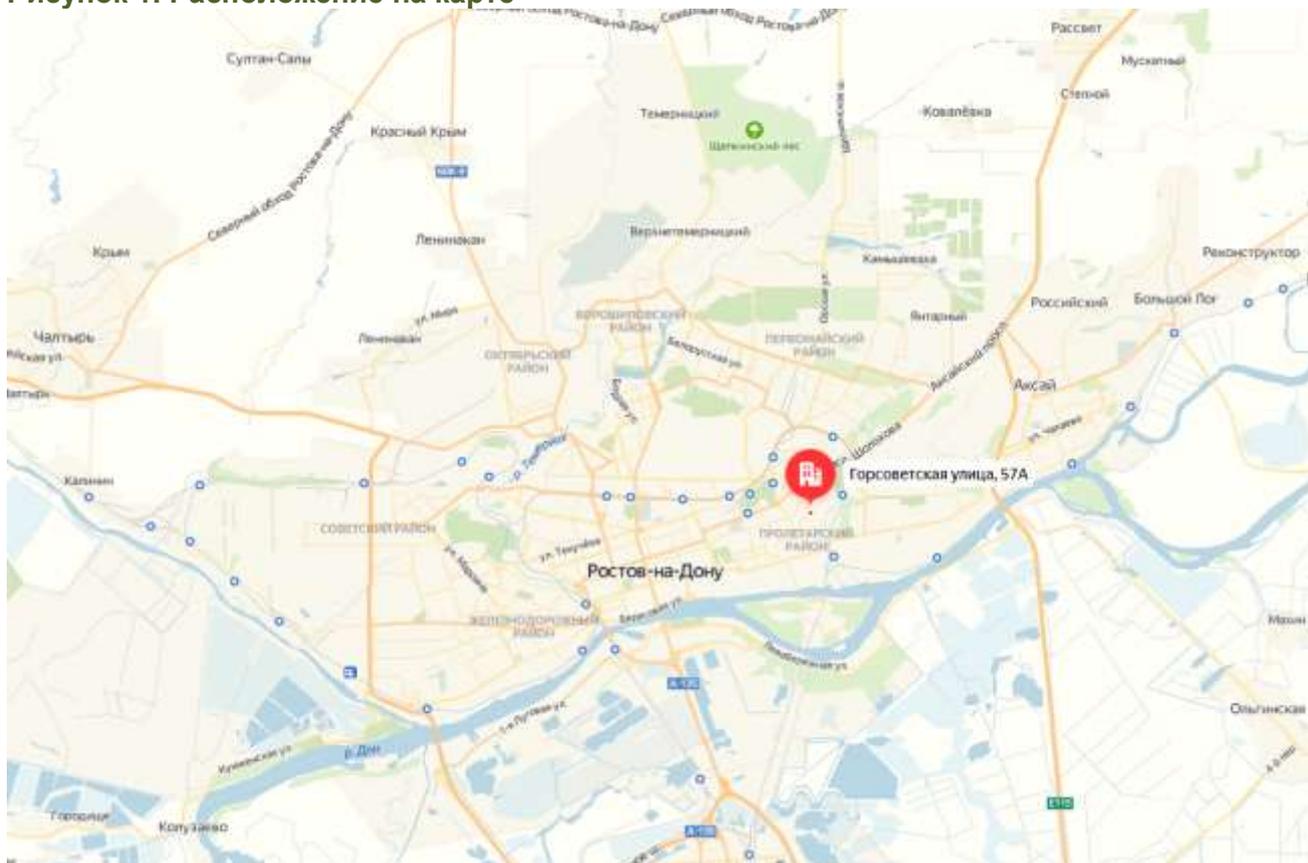
Город разделен на 8 районов

№	Район	Площадь, км ²	Население, чел
1	Ворошиловский район	38,0	218 439 ^[54]
2	Железнодорожный район	69,0	104 339 ^[54]
3	Кировский район	18,6	63 499 ^[54]
4	Ленинский район	13,0	82 173 ^[54]
5	Октябрьский район	49,5	167 851 ^[54]
6	Первомайский район	44,1	186 338 ^[54]
7	Пролетарский район	37,1	119 516 ^[54]
8	Советский район	85,4	183 144 ^[54]



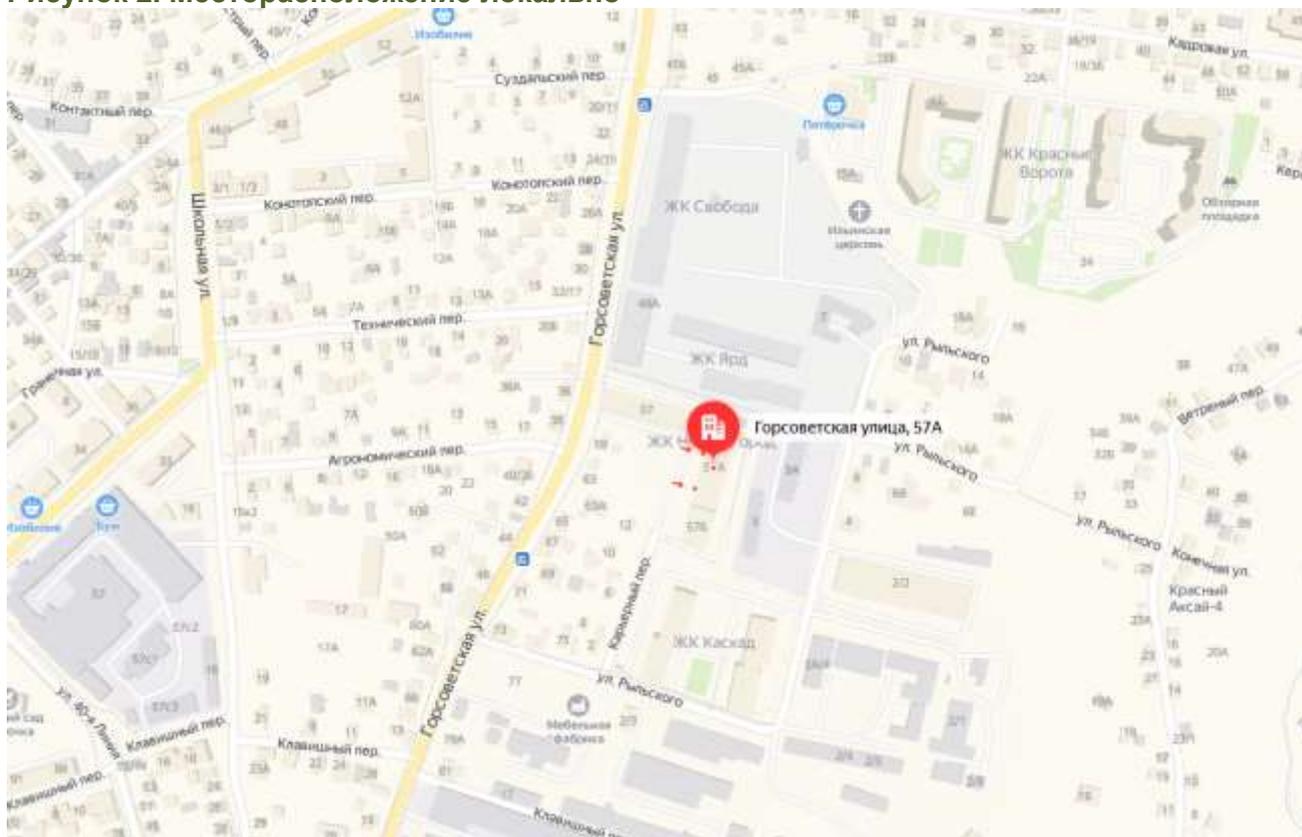
Пролетарский район — административно-территориальная единица, один из 8 районов города Ростова-на-Дону. Образован в 1929 году. Состоит, в свою очередь, из Нахичевани, Александровки, Берберовки, Говнярки, посёлков Кирилловский и Ясная поляна.

Рисунок 1. Расположение на карте



Источник информации: <http://yandex.ru>

Рисунок 2. Месторасположение локально



Источник информации: <http://yandex.ru>

Описание Объектов оценки составлено на основании анализа документов, предоставленных Заказчиком. В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов.

Таблица 9. Описание окружения

Параметр	Значение
Округ	Южный Федеральный округ
Район	Ростовская область
Город	Ростов-на-Дону
Городской округ	Пролетарский
Окружающая застройка	Ближайшее окружение представлено многоэтажными жилыми домами и частными домовладениями
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Транспортная доступность	Транспортная доступность обеспечивается ул. Горсоветская
Наличие/отсутствие подъездных путей, обеспечивающих прямой (неограниченный) доступ объектов осмотра с территорией общего пользования	В наличии
Состояние дорожного покрытия	Асфальт, удовлетворительное

Таблица 10. Общая характеристика здания

Параметр	Значение
Год постройки	2018
Срок службы, лет	150
Физический износ, %	2% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} \times 100\%$, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания.
Кол-во этажей в здании	16, в том числе подземных 1
Тип/планировка здания	Монолитно-кирпичный
Материал стен	Монолит, кирпич
Материал перекрытий	Железобетонные
Материал фундамента	Ленточный
Общее состояние дома	Хорошее
Состояние кровли	Хорошее
Лифт	Есть
Мусоропровод	Нет
Системы безопасности	Домофон
Тип парковки	Стихийная возле дома
Ограничение доступа в подъезд	Домофон
Состояние подъезда	Хорошее
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Нет данных
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Нет данных
Информация об аварийности здания	Отсутствует
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	По мнению оценщика, в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт не состоит.
Дополнительная информация о здании	Отсутствует

Источник: Реформа ЖКХ (<https://www.reformagkh.ru/>)

Таблица 11. Характеристика объектов оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый №	№ квар-тиры	Собственник	Кол-во жилых комнат	Этаж расположения	Площадь, кв.м.	Состояние отделки
1	Жилое помещение	61:44:0032220:657	25	Общество с ограниченной ответственностью "Димекс Си Транс", ИНН 6167103639, ОГРН 1116195006905	1	2	45,1	без отделки
2	Жилое помещение	61:44:0032220:851	219	Общество с ограниченной ответственностью "Димекс Си Транс", ИНН 6167103639, ОГРН 1116195006905	1	15	39,3	без отделки
3	Жилое помещение	61:44:0032220:637	5	Общество с ограниченной ответственностью "ИМПЭКС-ДОН", ИНН 6167128827, ОГРН 1156196039152	1	1	42,1	без отделки
4	Жилое помещение	61:44:0032220:638	6	Общество с ограниченной ответственностью "ИМПЭКС-ДОН", ИНН 6167128827, ОГРН 1156196039152	1	1	42,7	без отделки
5	Жилое помещение	61:44:0032220:643	11	Общество с ограниченной ответственностью "ИМПЭКС-ДОН", ИНН 6167128827, ОГРН 1156196039152	1	1	45,5	без отделки
6	Жилое помещение	61:44:0032220:645	13	Общество с ограниченной ответственностью "ИМПЭКС-ДОН", ИНН 6167128827, ОГРН 1156196039152	2	1	58,1	без отделки
7	Жилое помещение	61:44:0032220:648	16	Общество с ограниченной ответственностью "ИМПЭКС-ДОН", ИНН 6167128827, ОГРН 1156196039152	1	2	40,4	без отделки
8	Жилое помещение	61:44:0032220:651	19	Общество с ограниченной ответственностью "ИМПЭКС-ДОН", ИНН 6167128827, ОГРН 1156196039152	1	2	42	без отделки
9	Жилое помещение	61:44:0032220:741	109	Грызлов Олег Игоревич, 13.08.1966 год рождения. Место рождения: х. Новосёловка Мартыновского района Ростовской области. Гражданство: Россия. СНИЛС: 054-116-864 42. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 60 11 № 972077, дата выдачи: 26.08.2011 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Ростовской области в Ворошиловском районе гор. Ростова-на-Дону	1	8	42,3	без отделки
10	Жилое помещение	61:44:0032220:747	115	Грызлов Олег Игоревич, 13.08.1966 год рождения. Место рождения: х. Новосёловка Мартыновского района Ростовской области. Гражданство: Россия. СНИЛС: 054-116-864 42. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 60 11 № 972077, дата выдачи: 26.08.2011 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Ростовской области в Ворошиловском районе гор. Ростова-на-Дону	1	8	45,1	без отделки
11	Жилое помещение	61:44:0032220:777	145	Грызлов Олег Игоревич, 13.08.1966 год рождения. Место рождения: х. Новосёловка Мартыновского района Ростовской области. Гражданство: Россия. СНИЛС: 054-116-864 42. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 60 11 № 972077, дата выдачи: 26.08.2011 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Ростовской области в Ворошиловском районе гор. Ростова-на-Дону	1	10	45,1	без отделки
12	Жилое помещение	61:44:0032220:787	155	Грызлов Олег Игоревич, 13.08.1966 год рождения. Место рождения: х. Новосёловка Мартыновского района Ростовской области. Гражданство: Россия. СНИЛС: 054-116-864 42. Паспорт гражданина Российской	1	11	43	без отделки

19 Номер отчета: 112/03/21
 Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
 Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»



№ п/п	Наименование	Кадастровый №	№ квартиры	Собственник	Кол-во жилых комнат	Этаж расположения	Площадь, кв.м.	Состояние отделки
				Федерации: серия 60 11 № 972077, дата выдачи: 26.08.2011 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Ростовской области в Ворошиловском районе гор. Ростова-на-Дону				
13	Жилое помещение	61:44:0032220:756	124	Общество с ограниченной ответственностью "Димекс Си Транс", ИНН 6167103639, ОГРН 1116195006905	1	9	42,3	без отделки
14	Жилое помещение	61:44:0032220:801	169	Грызлов Олег Игоревич, 13.08.1966 год рождения. Место рождения: х. Новосёловка Мартыновского района Ростовской области. Гражданство: Россия. СНИЛС: 054-116-864 42. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 60 11 № 972077, дата выдачи: 26.08.2011 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Ростовской области в Ворошиловском районе гор. Ростова-на-Дону	1	12	42,3	без отделки

Источник: техническая документация, представленная Заказчиком



2.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком предоставлена вся информация, которая имеется на дату оценки, необходимая для проведения оценки Объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

2.4. Фотографии объектов оценки

Фотографии приведены Оценщиком исключительно в качестве иллюстрационных материалов для более полного представления о недвижимости, входящей в состав Объектов оценки.











2.5. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок стоимости недвижимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
- Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
- Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
- Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием объектов оценки является его нынешнее использование в качестве жилой недвижимости.



3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

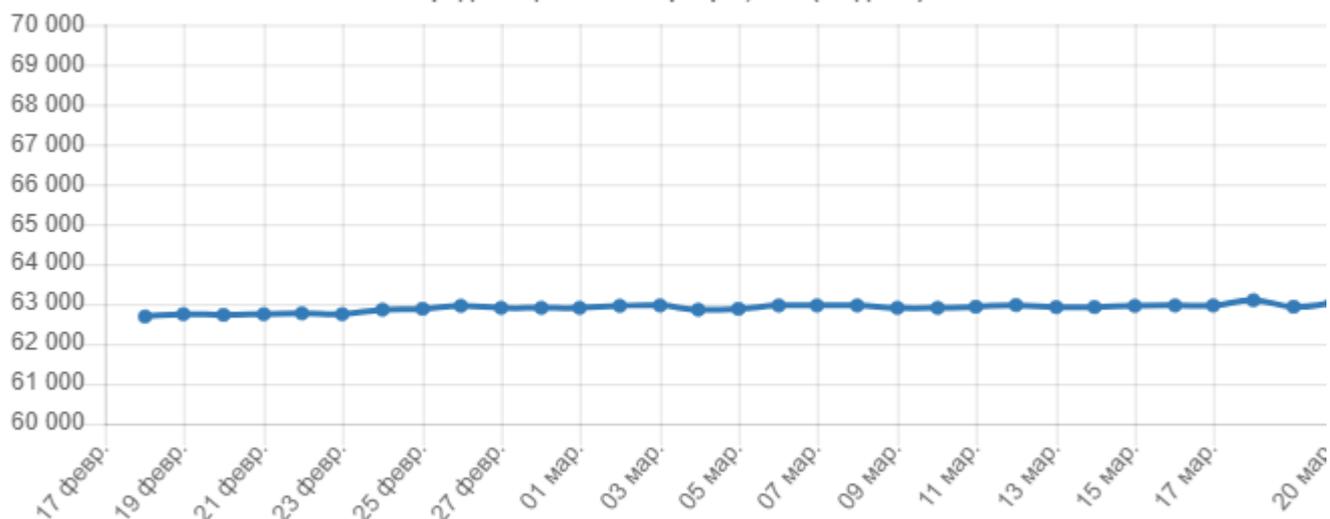
3.1. Обзор рынка квартир г. Ростова-на-Дону

Источник: <https://www.realtymag.ru/rostovskaya-oblast/rostov-na-donu/kvartira/prodazha/prices>

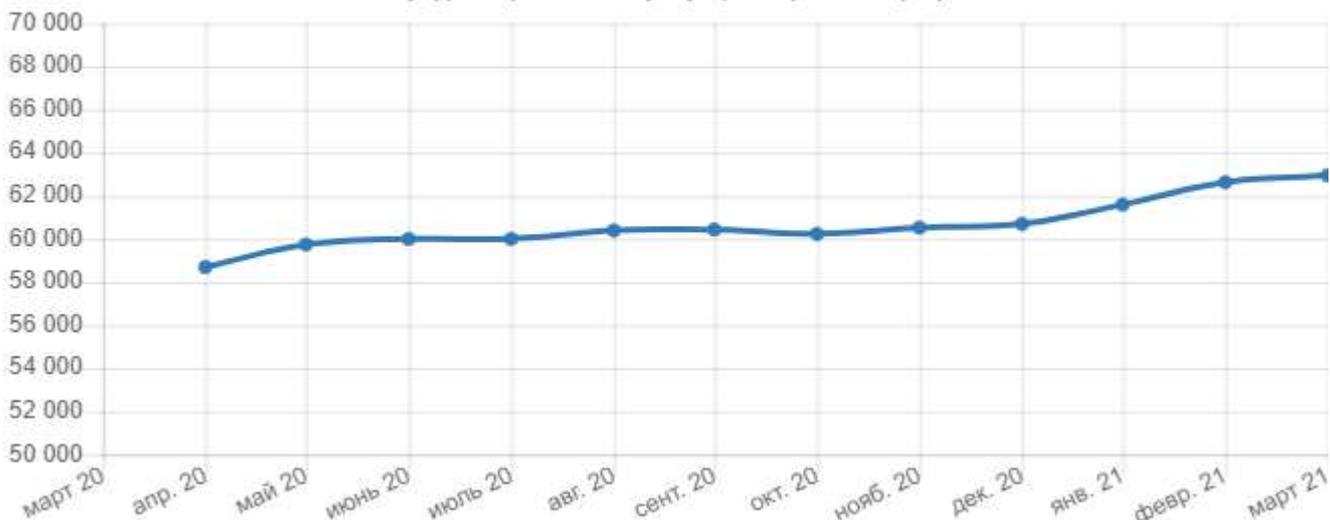
Средняя цена за март 2021: 62 946 Р/м²

Однокомнатные	2 397 900 Р ↑ 1,38%	66 916 Р/м ² ↑ 1,02%
Двухкомнатные	3 300 000 Р ↓ 0,02%	62 450 Р/м ² ↑ 0,19%
Трехкомнатные	4 200 000 Р ↑ 0,34%	58 584 Р/м ² ↑ 0,07%
Многокомнатные (4+)		54 789 Р/м ² ↓ 1,21%

Средние цены на квартиры, Р/м² (по дням)



Средние цены на квартиры, Р/м² (по месяцам)

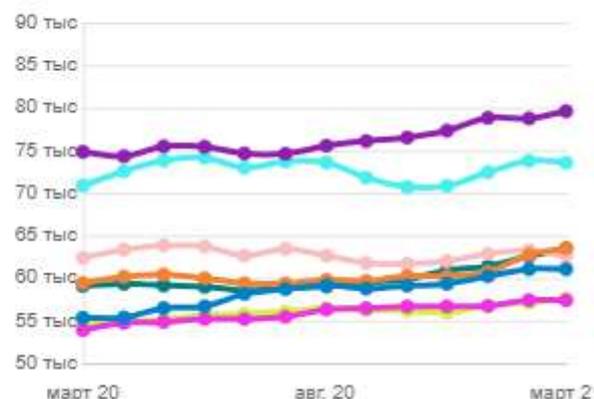


Динамика стоимости квартир в Ростове-на-Дону

Период	Цена за м ²	Изменение цены за м ²
март 2021	62 946 ₺	↑ 0,50%
февраль 2021	62 630 ₺	↑ 1,68%
январь 2021	61 593 ₺	↑ 1,47%
декабрь 2020	60 696 ₺	↑ 0,29%
ноябрь 2020	60 520 ₺	↑ 0,48%
октябрь 2020	60 231 ₺	↓ 0,33%
сентябрь 2020	60 434 ₺	↑ 0,06%
август 2020	60 394 ₺	↑ 0,65%
июль 2020	60 003 ₺	↑ 0,00%
июнь 2020	59 998 ₺	↑ 0,42%
май 2020	59 742 ₺	↑ 1,78%
апрель 2020	58 696 ₺	↑ 0,92%
март 2020	58 161 ₺	

Цены на недвижимость по районам

<input checked="" type="checkbox"/>	Ворошиловский		61 035 ₺/м ²	↑ 0,00%
<input checked="" type="checkbox"/>	Железнодорожный		63 474 ₺/м ²	↑ 1,17%
<input checked="" type="checkbox"/>	Кировский		79 583 ₺/м ²	↑ 1,08%
<input checked="" type="checkbox"/>	Ленинский		73 523 ₺/м ²	↓ 0,31%
<input checked="" type="checkbox"/>	Октябрьский		57 362 ₺/м ²	↓ 0,04%
<input checked="" type="checkbox"/>	Первомайский		57 538 ₺/м ²	↑ 0,82%
<input checked="" type="checkbox"/>	Пролетарский		62 530 ₺/м ²	↓ 1,11%
<input checked="" type="checkbox"/>	Советский		63 447 ₺/м ²	↑ 1,40%



3.2. Основные ценообразующие факторы

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Таблица 12. Основные ценообразующие факторы

Наименование ценообразующих факторов	Возможный диапазон	Зависимость
<i>Параметры сделки</i>		
Возможность торга	1%-15%	Жесткая цена/возможность торга. Определяется на основании статистики сделок агентств недвижимости и анализа рынка.
Объем передаваемых прав	0%	Собственность/ Право требования/Аренда/Пожизненное содержание. Зависимость определяется сроками и условиями реализации каждой категории прав. Для расчетов всегда используются с одинаковым объемом прав.

Наименование ценообразующих факторов	Возможный диапазон	Зависимость
Условия финансирования сделки	0%	Оплата по факту совершения сделки/ипотека/рассрочка. Данные факторы влияют на стоимость исходя из величины и стоимости заемных ресурсов, а также срока их привлечения. Обычно выбираются аналоги с одинаковыми условиями.
Особые условия предложения	2%-7%	Чистая продажа/альтернатива. Предложения с "альтернативой", т.е. для обмена, отличаются более высоким сроком экспозиции, который практически невозможно определить без наличия информации по всей цепочке обменных операций. Обычно выбираются аналоги с одинаковыми условиями.
Период предложения	0%	Корректировка определяется на основании динамики цен на рынке. Используются действующие аналоги в пределах 1 месяца, когда динамика незначительна.
Параметры местоположения		
Округ/район	До 15%	Зависит от престижности района. Поправки определяются по рейтингу районов/округов. Обычно подбираются аналоги в том же или сравнимом по рейтингу районе.
Расстояние от метро/ж.д. станции	До 15%	Цена квартир не изменяется, если они находятся в пределах 15 минут пешком от метро/ж.д. станции. Зависимость прослеживается при сравнении объектов, до которых необходимо добираться транспортом по сравнению с теми, до которых возможно добраться пешком. Определяется на основании данных справочника.
Параметры дома		
Тип дома	До 50%	Учитывает разницу в цене на отличные по материалу стен, перекрытий и этажности. Определяется по аналитическим данным профессиональных участников рынка. Существенные отличия наблюдаются при сравнении кирпичных/монолитных/панельных домов, а также при сравнении этажности - 5/9/12/14/и выше.
Благоустройство дома	До 13%	Поправка на мусоропровод в домах с лифтом составляет 2%. Поправка на наличие лифта составляет 11%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости.
Состояние дома	До 30%	Поправка рассчитывается как соотношение остаточной стоимости зданий соответствующего состояния (Новое; Хорошее; Удовлетворительное; Неудовлетворительное; Ветхое; Негодное). Аналоги выбираются преимущественно одного уровня
Инженерные системы	До 5%	Отсутствие централизованного горячего водоснабжения и при наличии колонки поправка составляет 3,5%. Поправка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости.
Параметры квартиры		
Этаж расположения	2%-5%	Стоимость квартир на первых и последних этажах ниже, чем на квартиры, расположенные на средних этажах дома. Квартиры на первом этаже потенциальный покупатель избегает покупать из соображений безопасности, из-за нежелания слушать больше посторонних шумов, чем на верхних этажах и т.д., а квартиры на последнем - из-за опасений возможных протечек с крыши, причем более предпочтительными считаются квартиры на последнем этаже, нежели на первом. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости и составляет 2%-5%. Для первых этажей стоимость в среднем ниже на 5%, для последних - на 3% по сравнению со средними этажами
Количество комнат	1% на разницу в 1 комнату	При сравнимых размерах по общей площади, количество комнат имеет небольшое влияние, выраженное 1% на разницу в 1 комнату в многоквартирных квартирах
Общая площадь	1% на 10	Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения



Наименование ценообразующих факторов	Возможный диапазон	Зависимость
	кв.м. общей площади	(кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь Объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв.м. и составляет 1% на каждые 10 кв.м. превышения над отклонением.
Жилая площадь	0%	При сравнимых размерах по общей площади, распределение жилой площади не имеет существенной зависимости
Площадь кухни	1% за каждые 2 кв.м. разницы	Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости. Поправка принимается в размере 1% за каждые 2 кв.м. разницы в площади
Наличие балкона/лоджии	0,5%-1%	Предпочтение покупателя при приобретении жилой недвижимости отдается квартирам, оборудованным балконом/лоджией. Корректировка определяется статистикой сделок агентств недвижимости и составляет 0,5% на наличие балкона и 1% на наличие лоджии. Данный факт также подтверждается нормативной базой в строительстве, на основании которой площадь балконов/лоджий учитывается в общей площади помещений с коэффициентом 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов и террас (СНиП 2.08.01-89).
Вид из окна	до 10%	Характеризует преимущество квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали). Корректировка определяется статистикой сделок агентств недвижимости и составляет 1%-2% для квартир эконом класса, до 10% для бизнес и элитной недвижимости в секторе пентхаусов
Высота потолка	1% на каждые 20 см.	Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания"
Санузел	1%-2%	Корректировка на сан. узел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещенным, корректировка основана на анализе информации, полученной в результате консультаций с риелторами. Поправка составляет от 1%-2%.
Состояние квартиры	До 20%	Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

4.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Отказ от использования затратного подхода

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учётом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. К. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного Отчёта.

Отказ от использования доходного подхода

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод её владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Доходность от сдачи в аренду жилых помещений носит непостоянный характер, договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Эти обстоятельства не позволяют Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-



аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считает невозможным.

Также, несмотря на развитый рынок аренды жилья, определить чистый доход от аренды квартиры практически невозможно, так как квартиры на рынке аренды предлагаются частично или полностью меблированными. А значит доход, который они генерируют, учитывает, в том числе, и доход от сдачи в аренду мебели. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере чистой арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Обоснование использования сравнительного подхода.

ФСО №1 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода.

1. Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
2. 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.
3. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число объектов-аналогов, по которым известна цена сделки/предложения. При этом рынок недвижимости характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.
2. По объектам-аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности предприятия.
3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между объектами-аналогами и Объектом оценки.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для оценки Объекта оценки возможна.

Выбор методов оценки в рамках сравнительного подхода:

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом оценщиком применяется один из следующих методов, основанных на анализе информации о рыночных ценах сделок с объектами-аналогами:

- метод сравнения продаж;
- метод соотношения цены и дохода.

В случае недостаточности информации о ценах сделок допускается использование информации о ценах предложений, с учетом скидки на снижение цены.

При применении метода сравнения продаж оценщик:

- формирует выборку аналогов, которые должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на условиях, типичных для данного сегмента рынка;
- выбирает типичные для рынка объекта оценки единицы сравнения;

- сравнивает аналоги с объектом оценки по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и вносит корректировки в цену каждого аналога относительно объекта оценки по каждому элементу сравнения;
- выводит единую величину стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных значений цен аналогов.

К основным элементам сравнения, подлежащим обязательному учету, относятся:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- рыночные условия;
- местоположение;
- физические характеристики объекта оценки;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Корректировки цен аналогов по первым пяти вышеуказанным элементам сравнения выполняются последовательно - каждая последующая корректировка применяется к результату предыдущей корректировки. Корректировки по остальным элементам сравнения выполняются на независимой основе - отдельно для каждого элемента сравнения.

Согласование скорректированных величин сопоставимых продаж в единую величину стоимости, как правило, проводится путем расчета средневзвешенной величины, при этом, наибольший вес придается значениям цен аналогов с наименьшими корректировками.

Метод соотношения цены и дохода основан на анализе соотношения цены и дохода по объектам-аналогам и использовании результата этого анализа при оценке объекта оценки. В зависимости от вида дохода применяется валовой рентный мультипликатор или общая ставка капитализации.

При применении метода соотношения цены и дохода с использованием валового рентного мультипликатора оценщик:

- рассчитывает валовой (потенциальный или действительный) доход объекта оценки;
- формирует выборку аналогов, по которым имеются данные о цене продажи и величине соответствующего дохода;
- при необходимости, вносит корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с объектом оценки;
- по каждому аналогу рассчитывает валовой рентный мультипликатор делением цены продажи на валовой доход;
- определяет средневзвешенную величину валового рентного мультипликатора по всем аналогам;
- рассчитывает стоимость объекта оценки умножением валового дохода объекта оценки на средневзвешенную величину валового рентного мультипликатора.

При применении метода соотношения цены и дохода с использованием общей ставки капитализации оценщик:

- рассчитывает чистый операционный доход объекта оценки;
- формирует выборку аналогов, по которым имеются сведения о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- при необходимости, вносит корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с объектом оценки;
- по каждому аналогу рассчитывает общую ставку капитализации делением чистого операционного дохода на цену продажи;
- определяет средневзвешенную величину общей ставки капитализации по всем аналогам;
- рассчитывает стоимость объекта оценки делением чистого операционного дохода объекта оценки на средневзвешенную величину общей ставки капитализации.

Таким образом, для определения стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж.

4.2. Расчет стоимости сравнительным подходом

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные корректируются, с учётом параметров, по которым отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения её достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который благодаря наличию на рынке недвижимости достаточного количества предложений по продаже жилых помещений, даёт наиболее объективные результаты.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, оценщик сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Подбор объектов-аналогов

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, фонда жилья, общей площади, состояния объекта.



Объект-аналог №1

rosotk-na-dony.domclick.ru/card/sale_?id_1468342472

Продаётся 1-комнатная квартира, 42.8 м²

8 дней назад · 0 · Прозвон

Ростов-на-Дону, мкр Бурборовка, Горьковская улица, 57. На карте

3.8 из 5 — рейтинг дома · 2 отзыва о доме

Снизил цену на 0.2% к 25.03

2 520 000 Р
58 878 Р/м²
В ипотеку от 13 245 Р/мес

АС Андрей Славин
1 объявление
На Домклик 9 мес

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на Домклик

+7 (920) 997-09-10

или

Позвонить бесплатно

Презент в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

Как работает сервис?

Расчитать ипотеку

42.8 м²
Площадь

6 из 15
Этаж

Описание

ЖК Новый город, Горьковская 57, Развитая инфраструктура, в шаговой доступности школы и детские сады.

Позвониться

Расположение

Объект-аналог №2

rosotk-na-dony.domclick.ru/card/sale_?id_1397997921

Продаётся 1-комнатная квартира, 45 м²

22 дня назад · 0

Ростов-на-Дону, мкр Бурборовка, Горьковская улица, 57. На карте

3.8 из 5 — рейтинг дома · 2 отзыва о доме

Снизил цену на 0.2% к 25.03

2 500 000 Р
55 555 Р/м²
В ипотеку от 13 239 Р/мес

КАЛИНЕН ГРУПП
3 объявления

НЕ Нестеренко Михаил
Евгеньевич

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на Домклик

+7 (922) 565-25-49

или

Позвонить бесплатно

45 м²
Площадь

13 из 15
Этаж

Описание

Продать квартиру ЖК «Новый город», центр города, развитая инфраструктура, рядом детские сады, школа, «Нарышевский» рынок и ТЦ в шаговой доступности. Натуральный газ, евро-отопление.

Позвониться

Расположение

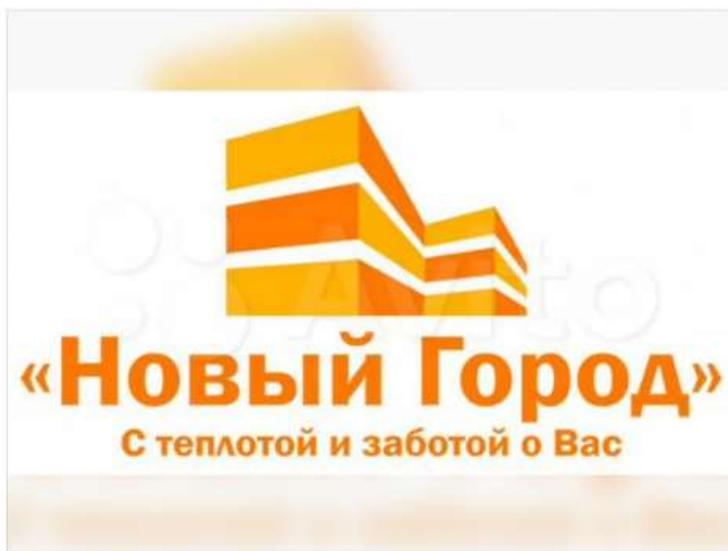
1-к. квартира, 44 м², 8/15 эт.

2 420 000 ₽

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

10 марта в 11:01



8 958 478-89-82

[Написать сообщение](#)

ООО "СК "ПРОСПЕКТ"

Застройщик

На Авито с марта 2018

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Андрей

№ 1269304092, ☎ 3661 (+5)

Название новостройки:

ЖК «Новый город»

Корпус, строение: 3 этаж

Официальный застройщик: ООО «СК «Проспект»

Тип участка: Другое

Срок сдачи: сдан

Тип дома: кирпичный

Отделка: без отделки

Этаж: 8 из 15

Количество комнат: 1

Общая площадь: 44 м²

Площадь кухни: 11 м²

Вид из окна: во двор

Балкон или лоджия: лоджия

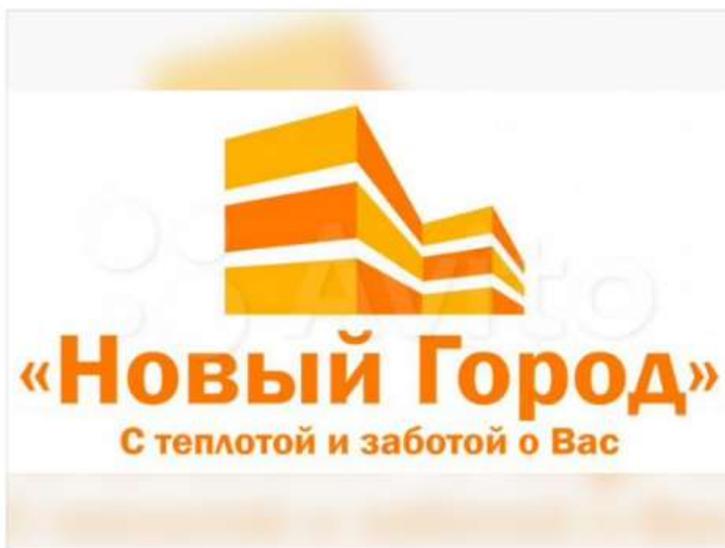
2-к. квартира, 53 м², 3/14 эт.

2 915 000 Р

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

3 марта в 10:49



8 958 478-89-82

[Написать сообщение](#)

ООО "СК "ПРОСПЕКТ"

Застройщик

На Авито с марта 2018

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Андрей

№ 1284242742, ☎ 5468 (+3)

Название новостройки:

ЖК «Новый город»

Корпус, строение: 3 этап

Официальный застройщик: ООО «СК «Проспект»

Тип участка: Другое

Срок сдачи: сдан

Тип дома: кирпичный

Отделка: без отделки

Этаж: 3 из 14

Количество комнат: 2

Общая площадь: 53 м²

Вид из окна: во двор

Балкон или лоджия: балкон

ул. Горсоветская, д. 57а

р-н Пролетарский

[Скрыть карту](#)

2-к. квартира, 60,3 м², 11/15 эт.

3 350 000 ₽

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

10 марта в 10:53



8 958 478-89-82

[Написать сообщение](#)

ООО "СК "ПРОСПЕКТ"

Застройщик

На Авито с марта 2018

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Андрей

№ 1706309506, 5922 (+2)



Название новостройки:

[ЖК «Новый город»](#)

Корпус, строение: 3 этап

Официальный застройщик: ООО «СК «Проспект»

Тип участка: Другое

Срок сдачи: сдан

Тип дома: кирпичный

Отделка: без отделки

Этаж: 11 из 15

Количество комнат: 2

Общая площадь: 60.3 м²

Вид из окна: во двор

Балкон или лоджия: лоджия

ул. Горсоветская, д. 57а

р-н Пролетарский

[Скрыть карту](#)

Объект-аналог №8

www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/2-k_kvartira_604_m_1116_et_2082419879

2-к. квартира, 60,4 м², 11/16 эт.

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

2 марта в 23:00



Название новостройки:

ЖК «Новый город»

Корпус, строение: 3 этаж

Официальный застройщик: ООО «СК «Проспект»

Тип участка: Другое

Срок сдачи: сдан

Тип дома: кирпичный

Отделка: черновая

Этаж: 11 из 16

Количество комнат: 2

Общая площадь: 60.4 м²

ул. Горсоветская, д. 57а
р-н Пролетарский

[Скрыть карту](#)

3 322 000 ₽

8 863 270-50-00

РСК-НОВОСТРОЙКИ
Агентство



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Отдел продаж

№ 2082419879, ☎ 218 (+1)

РСК-НОВОСТРОЙКИ

Лучшие предложения для Вас!



3-к. квартира, 104,2 м², 12/24 эт.
7 824 378 ₽



2-к. квартира, 51,6 м², 18/24 эт.
4 127 484 ₽



4-к. квартира, 99,7 м², 19/20 эт.
4 985 500 ₽

1463 объявления агентства

Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице ниже.
Описание корректировок приведено сразу после таблицы.

Таблица 13. Характеристики объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наименование	1-комн.квартира	1-комн.квартира	1-комн.квартира	1-комн.квартира
Глобальное местоположение	Ростовская область	Ростовская область	Ростовская область	Ростовская область
Локальное местоположение	Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, Берберовка микрорайон, ул. Горсоветская, 57	Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, Берберовка микрорайон, ул. Горсоветская, 57	Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, Берберовка микрорайон, ул. Горсоветская, 57А	Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, Берберовка микрорайон, ул. Горсоветская, 49
Дата сделки/предложения	Март 2021	Февраль 2021	Март 2021	Октябрь 2020
Права на недвижимость	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Тип сделки (сделка, предложение)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Площадь объекта, кв.м.	42,8	45	36	44
Этаж расположения объекта	6	13	8	10
Этажность дома	15	15	15	23
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Благоустройство дома	Металлическая дверь, домофон	Металлическая дверь, домофон	Металлическая дверь, домофон	Металлическая дверь, домофон
Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Количество комнат	1	1	1	1
Наличие балкона/лоджии	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
Качество отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Видовые характеристики	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Компоненты, не относящиеся к недвижимости	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Источник информации	https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_flat_1406142472	https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_flat_1393993921	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/1-k.kvartira_44_m815_et.1269304092	https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_flat_1326017997
Контактный номер	8 988 997-09-10	8 952 565-25-49	8 958 478-89-82	8 928 106-41-51
Цена предложения, руб.	2 520 000	2 520 000	2 520 000	2 520 000
Цена за 1 кв.м., руб.	58 878,50	56 000,00	70 000,00	57 272,73



Таблица 14. Характеристики объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8
Наименование	2-комн.квартира	2-комн.квартира	2-комн.квартира	2-комн.квартира
Глобальное местоположение	Ростовская область	Ростовская область	Ростовская область	Ростовская область
Локальное местоположение	Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, Берберовка микрорайон, ул. Горсоветская, 57	Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, Берберовка микрорайон, ул. Горсоветская, 57А	Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, Берберовка микрорайон, ул. Горсоветская, 57А	Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, Берберовка микрорайон, ул. Горсоветская, 57А
Дата сделки/предложения	Март 2021	Март 2021	Март 2021	Март 2021
Права на недвижимость	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Тип сделки (сделка, предложение)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Площадь объекта, кв.м.	55,1	53	60,3	60,4
Этаж расположения объекта	3	3	11	11
Этажность дома	14	14	15	16
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Благоустройство дома	Металлическая дверь, домофон	Металлическая дверь, домофон	Металлическая дверь, домофон	Металлическая дверь, домофон
Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Количество комнат	2	2	2	2
Наличие балкона/лоджии	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
Качество отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Видовые характеристики	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Компоненты, не относящиеся к недвижимости	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Источник информации	https://rostov.cian.ru/sale/flat/249228974/	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/2-k.kvartira_53_m314_et.1284242742	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/2-k.kvartira_603_m1115_et.1706309506	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/2-k.kvartira_604_m_1116_et.2082419879
Контактный номер	8 901 139-00-17	8 958 478-89-82	8 958 478-89-82	8 863 270-50-00
Цена предложения, руб.	3 111 000	2 915 000	3 350 000	3 322 000
Цена за 1 кв.м., руб.	56 460,98	55 000,00	55 555,56	55 000,00



Обоснование корректировок

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м²). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Корректировка на торг

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. С учетом текущей ситуации на рынке недвижимости, параметров квартиры и ее ликвидности, и на основании данных Портала недвижимости «СтатРиэлт»:

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатель окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

Таблица 15. Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,82	0,96	0,91	0,92	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100	0,96	0,99	0,98	0,98	0,98	0,97

43

Номер отчета: 112/03/21

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»

Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»



№	При продаже объектов	Нижняя	Верхняя	Среднее	По регионам ³		
	кв.м.						
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
7	Парковочное место, машино-место	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - более удаленные от административного центра, изношенные,
- верхняя граница - приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияния местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Дата сделки/продажи

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки (более 60 дней). Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта, и дата объявлений о продаже аналогов не отличаются более чем на 60 дней от даты оценки. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы по данному параметру.

Состав оцениваемых прав

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся объемом прав собственности.

Таблица 16. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,81	0,92	0,87

Примечания *:

1. При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением процедуры письменного извещения).
2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает жилые комнаты площадью не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади квартиры.
3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади всей квартиры.
4. Если в качестве аналогов для сравнения принимаются аналогичные комнаты, то корректировка не производится.

Условия продажи

Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

Условия продажи (особые условия)

Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продаётся. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет от 1% до 7% в зависимости от сложности альтернативы.

Местоположение объекта

Данная поправка характеризует возможное различие стоимости квадратного метра объектов, расположенных в других населенных пунктах с различным уровнем развития социальной, экономической и транспортной инфраструктуры, что оказывает существенное влияние на стоимость объекта. В данном случае корректировки не вносились, т.к. -аналоги сопоставимы по данному параметру с объектом оценки.

Расстояние до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта

Цена квартир не изменяется, если они находятся в пределах 5 минут пешком или 10 минут транспортом от метро/ж.д. станции. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет 0,5% за каждую минуту пешком свыше 5-минутной пешей доступности; 5% за каждые 10 минут транспортом свыше 10-минутной транспортной доступности.

Общая площадь

Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). На основании данных ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2019.

Таблица 72

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<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

Этаж квартиры/Этажность дома

Как показывает анализ рынка недвижимости, на стоимость квартиры существенно влияет этаж, на котором она расположена. Объекты оценки расположены на разных этажах, анализ цен не выявил разницы в цене за 1 кв.м., корректировка не требуется.

Тип дома

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Таблица 17. Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные с утеплителем	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,85	0,92	0,88
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,46	0,68	0,56

Благоустройство дома

Наличие в доме лифта увеличивает стоимость на 11%, наличие мусоропровода - на 2%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В зданиях, в которых расположены аналоги, присутствует такой же набор инженерного обеспечения, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

Инженерные системы

При отсутствии централизованного горячего водоснабжения при наличии колонки корректировка составляет 3,5%. Корректировка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В объектах-аналогах присутствует такой же набор коммуникаций, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

Состояние дома

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

Таблица 18. Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,92	0,98	0,95

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней отделки	0,48	0,82	0,68
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,31	0,48	0,40
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,09	0,28	0,20

Количество комнат в квартире

При необходимости корректировка вносится на основании анализа рынка и по данным справочника оценщика недвижимости – 2019. Квартиры.

Таблица 66

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная и более
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,03	1,11
	2-комнатная	0,97	1,00	1,08
	3-комнатная и более	0,90	0,93	1,00

Наличие балкона/лоджии

Предпочтение покупателя при приобретении жилой недвижимости отдается квартирам, оборудованным балконом/лоджией. Корректировка определяется статистикой сделок агентств недвижимости и составляет 0,5% на наличие балкона и 1% на наличие лоджии. Данный факт также подтверждается нормативной базой в строительстве, на основании которой площадь балконов/лоджий учитывается в общей площади помещений с коэффициентом 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов и террас (СНиП 2.08.01-89).

Качество отделки

Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв. м после применения последовательных корректировок.

Корректировка на состояние квартиры определена на основании данных «Корректировки на уровень отделки при оценке квартир массового спроса (эконом и комфорт классы)) Слуцкий А.А.

Таблица 3. Интервалы и срединные (наиболее типичные) значения относительных корректировок на уровень отделки квартир – новостроек массового спроса

Уровень отделки от застройщика объекта - аналога	Уровень отделки от застройщика объекта оценки				
	нет	эконом	средний	выше среднего	«евро»
нет	1,00 ... 1,00	1,06 ... 1,10	1,10 ... 1,12	1,12 ... 1,14	1,14 ... 1,25
	1,00	1,08	1,11	1,13	1,20
эконом	0,91 ... 0,94	0,96 ... 1,04	1,00 ... 1,06	1,02 ... 1,08	1,04 ... 1,18
	0,93	1,00	1,03	1,05	1,11
средний	0,89 ... 0,91	0,95 ... 1,00	0,98 ... 1,02	1,00 ... 1,04	1,02 ... 1,14
	0,90	0,98	1,00	1,02	1,08
выше среднего	0,88 ... 0,89	0,93 ... 0,98	0,96 ... 1,00	0,98 ... 1,02	1,02 ... 1,12
	0,89	0,96	0,98	1,00	1,07
«евро»	0,80 ... 0,88	0,85 ... 0,96	0,88 ... 0,98	0,90 ... 1,00	0,91 ... 1,10
	0,84	0,91	0,93	0,95	1,00

Вид из окна

Характеризует преимущество квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали). Корректировка определяется на основе анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) и составляет 1%-2% для квартир эконом класса, до 10% для бизнеса и элитной недвижимости.

Санузел

Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещённым, а также квартиры с 2 и более санузлами перед 1 санузлом. Корректировка основана на анализе информации, полученной в результате консультаций с риелторами (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Корректировка составляет 1%-2%.

Наличие мебели

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Таблица 19. Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,04	1,02

Проверка

Для определения возможности окончательного расчета и придания веса объектам-аналогам производится проверка интервала расхождения между результатами. С этой целью определяется коэффициент вариации, как показатель степени разброса значений независимо от их масштаба и единиц измерения по формуле:

$$V = \sigma_p / z * 100\%$$

где V- коэффициент вариации

σ_p -стандартное отклонение. Рассчитывается с применением функции EXEL: СТАНДОТКЛОН. z- средняя величина.

Допустимое значение. Если меньше 33%, то результаты возможно использовать для расчета стоимости.



Таблица 20. Расчет справедливой стоимости

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена за 1 кв.м., руб.		58 878,50	56 000,00	70 000,00	57 272,73
Последовательные корректировки					
Тип сделки (сделка, предложение)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-1,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		58 289,72	55 440,00	69 300,00	56 700,00
Дата сделки/предложения		44 266	44 252	44 265	44 121
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		58 289,72	55 440,00	69 300,00	56 700,00
Права на недвижимость	Право собственности	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка, %		7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		62 370,00	59 320,80	74 151,00	60 669,00
Условия финансирования		Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		62 370,00	59 320,80	74 151,00	60 669,00
Условия продажи		Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		62 370,00	59 320,80	74 151,00	60 669,00
Независимые корректировки					
Глобальное местоположение	Ростовская область	Ростовская область	Ростовская область	Ростовская область	Ростовская область
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Локальное местоположение	Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, Берберовка микрорайон, ул. Горсоветская, 57А	Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, Берберовка микрорайон, ул. Горсоветская, 57	Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, Берберовка микрорайон, ул. Горсоветская, 57	Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, Берберовка микрорайон, ул. Горсоветская, 57А	Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, Берберовка микрорайон, ул. Горсоветская, 49
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь объекта, кв.м.	39,3-45,5	42,8	45,0	36,0	44,0
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения объекта	разные	6	13	8	10
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этажность дома	16	15	15	15	23
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Благоустройство дома	Металлическая дверь, домофон	Металлическая дверь, домофон	Металлическая дверь, домофон	Металлическая дверь, домофон	Металлическая дверь, домофон
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС				
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Количество комнат	1	1	1	1	1
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие балкона/лоджии	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Качество отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Видовые характеристики	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Компоненты, не относящиеся к недвижимости	Без учета компонентов	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ОС, по 2 гр. эл. сравнения руб. за 1 кв.м.		62 370,00	59 320,80	74 151,00	60 669,00
№ аналога	Сопоставимые объекты				
1.	62 370,00				
2.	59 320,80				
3.	74 151,00				
4.	60 669,00				
Среднее значение руб./кв.м	64 127,70				
Стандартное отклонение	5 886,95				
Коэффициент вариации	9,18%				
Допустимое значение. Меньше 33%. Результаты возможно использовать для расчета стоимости					
$Q_{vi} ; q_{vi}$	23,72%	5,93%	5,93%	5,93%	5,93%
D_{vi}	100,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
$Q_{ki} ; g_{ki}$	8	2	2	2	2
D_{ki}	100,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
D_i	100,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Взвешенная стоимость по элементам сравнения, руб/м²		15 592,50	14 830,20	18 537,75	15 167,25
Стоимость 1 кв.м., руб.	64 128,00				

Таблица 21. Расчет справедливой стоимости

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8
Цена за 1 кв.м., руб.		56 460,98	55 000,00	55 555,56	55 000,00
Последовательные корректировки					
Тип сделки (сделка, предложение)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-1,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		55 896,37	54 450,00	55 000,00	54 450,00
Дата сделки/предложения		44 273	44 258	44 265	44 257
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		55 896,37	54 450,00	55 000,00	54 450,00
Права на недвижимость	Право собственности	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка, %		7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		59 809,12	58 261,50	58 850,00	58 261,50
Условия финансирования		Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		59 809,12	58 261,50	58 850,00	58 261,50
Условия продажи		Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.		59 809,12	58 261,50	58 850,00	58 261,50
Независимые корректировки					
Глобальное местоположение	Ростовская область	Ростовская область	Ростовская область	Ростовская область	Ростовская область
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Локальное местоположение	Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, Берберовка микрорайон, ул. Горсоветская, 57А	Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, Берберовка микрорайон, ул. Горсоветская, 57	Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, Берберовка микрорайон, ул. Горсоветская, 57А	Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, Берберовка микрорайон, ул. Горсоветская, 57А	Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, Берберовка микрорайон, ул. Горсоветская, 57А
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь объекта, кв.м.	58,1	55,1	53,0	60,3	60,4
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения объекта	1	3	3	11	11
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этажность дома	16	14	14	15	16
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8
Материал стен дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Благоустройство дома	Металлическая дверь, домофон				
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС				
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Количество комнат	2	2	2	2	2
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие балкона/лоджии	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Качество отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Видовые характеристики	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Компоненты, не относящиеся к недвижимости	Без учета компонентов	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
ОС, по 2 гр. эл. сравнения руб. за 1 кв.м.		59 809,12	58 261,50	58 850,00	58 261,50
№ аналога	Сопоставимые объекты				
1.	59 809,12				
2.	58 261,50				
3.	58 850,00				
4.	58 261,50				
Среднее значение руб./кв.м	58 795,53				
Стандартное отклонение	632,60				
Коэффициент вариации	1,08%				
Допустимое значение. Меньше 33%. Результаты возможно использовать для					



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8
расчета стоимости					
$Q_{vi} ; q_{vi}$	23,72%	5,93%	5,93%	5,93%	5,93%
D_{vi}	100,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
$Q_{ki} ; g_{ki}$	8	2	2	2	2
D_{ki}	100,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
D_i	100,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Взвешенная стоимость по элементам сравнения, руб/м2		14 952,28	14 565,37	14 712,50	14 565,37
Стоимость 1 кв.м., руб.	58 796,00				

Таблица 22. Итоговая величина стоимости

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость за 1 кв.м.	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 25, с кадастровым номером 61:44:0032220:657, общая площадь квартиры 45, 1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	64 128	2 892 000
2	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 219, с кадастровым номером 61:44:0032220:851, общая площадь квартиры 39, 3 (тридцать девять целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 15 (пятнадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	64 128	2 520 000
3	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 5, с кадастровым номером 61:44:0032220:637, общая площадь квартиры 42, 1 (сорок два целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	64 128	2 700 000
4	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 6, с кадастровым номером 61:44:0032220:638, общая площадь квартиры 42, 7 (сорок два целых семь десятых) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	64 128	2 738 000
5	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 11, с кадастровым номером 61:44:0032220:643, общая площадь квартиры 45, 5 (сорок пять целых пять десятых) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	64 128	2 918 000
6	Жилое помещение – 2 (двух) комнатная квартира № 13, с кадастровым номером 61:44:0032220:645, общая площадь квартиры 58, 1 (пятьдесят восемь целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	58 796	3 416 000
7	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 16, с кадастровым номером 61:44:0032220:648, общая площадь квартиры 40, 4 (сорок целых четыре десятых) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	64 128	2 591 000
8	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 19, с кадастровым номером 61:44:0032220:651, общая площадь квартиры 42 (сорок два) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	64 128	2 693 000
9	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 109, с кадастровым номером 61:44:0032220:741, общая	64 128	2 713 000



№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость за 1 кв.м.	Справедливая стоимость, руб. без НДС
	площадь квартиры 42,3 (сорок два целых и три десятых) квадратных метров, расположенная на 8 (восьмом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а		
10	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 115, с кадастровым номером 61:44:0032220:747, общая площадь квартиры 45.1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 8 (восьмом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	64 128	2 892 000
11	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 145, с кадастровым номером 61:44:0032220:777, общая площадь квартиры 45.1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 10 (десятом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	64 128	2 892 000
12	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 155, с кадастровым номером 61:44:0032220:787, общая площадь квартиры 43 (сорок три) квадратных метров, расположенная на 11 (одиннадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	64 128	2 758 000
13	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 124, с кадастровым номером 61:44:0032220:756, общая площадь квартиры 42.3 (сорок две целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 9 (девятом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	64 128	2 713 000
14	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 169, с кадастровым номером 61:44:0032220:801, общая площадь квартиры 42.3 (сорок две целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 12 (двенадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	64 128	2 713 000
	Итого:		39 149 000

Таким образом, справедливая стоимость жилых помещений, расположенных по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а, по состоянию на 23 марта 2021 г. рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

39 149 000 (Тридцать девять миллионов сто сорок девять тысяч) руб. без НДС



5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил затратный и доходный подходы к оценке, весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием изложенных методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение стоимости объекта оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений:

Справедливая стоимость жилых помещений, расположенных по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а, по состоянию на 23 марта 2021 г. составляет:

39 149 000 (Тридцать девять миллионов сто сорок девять тысяч) руб. без НДС

Таблица 23. Итоговая величина стоимости

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 25, с кадастровым номером 61:44:0032220:657, общая площадь квартиры 45, 1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 892 000
2	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 219, с кадастровым номером 61:44:0032220:851, общая площадь квартиры 39, 3 (тридцать девять целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 15 (пятнадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 520 000
3	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 5, с кадастровым номером 61:44:0032220:637, общая площадь квартиры 42, 1 (сорок два целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 700 000
4	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 6, с кадастровым номером 61:44:0032220:638, общая площадь квартиры 42, 7 (сорок два целых семь десятых) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 738 000
5	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 11, с кадастровым номером 61:44:0032220:643, общая площадь квартиры 45, 5 (сорок пять целых пять десятых) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 918 000
6	Жилое помещение – 2 (двух) комнатная квартира № 13, с кадастровым номером 61:44:0032220:645, общая площадь квартиры 58, 1 (пятьдесят восемь целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	3 416 000
7	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 16, с кадастровым номером 61:44:0032220:648, общая площадь квартиры 40, 4 (сорок целых четыре десятых) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 591 000
8	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 19, с кадастровым номером 61:44:0032220:651, общая площадь квартиры 42 (сорок два) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 693 000
9	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 109, с кадастровым номером	2 713 000



№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС
	61:44:0032220:741, общая площадь квартиры 42,3 (сорок два целых и три десятых) квадратных метров, расположенная на 8 (восьмом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	
10	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 115, с кадастровым номером 61:44:0032220:747, общая площадь квартиры 45.1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 8 (восьмом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 892 000
11	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 145, с кадастровым номером 61:44:0032220:777, общая площадь квартиры 45.1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 10 (десятом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 892 000
12	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 155, с кадастровым номером 61:44:0032220:787, общая площадь квартиры 43 (сорок три) квадратных метров, расположенная на 11 (одиннадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 758 000
13	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 124, с кадастровым номером 61:44:0032220:756, общая площадь квартиры 42.3 (сорок два целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 9 (девятом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 713 000
14	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 169, с кадастровым номером 61:44:0032220:801, общая площадь квартиры 42.3 (сорок два целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 12 (двенадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 713 000
	Итого:	39 149 000

Согласно п. 30 ФСО № 7 «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».

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться значение оцениваемой стоимости (в виде абсолютного значения погрешности).

Анализ неопределенности результатов оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

Источники и основные факторы неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода:

- Скидка на торг. Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).
- Корректировки. Корректировки, применяемые к аналогам, также, как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, неизбежно вносят некоторую неопределенность, так же, как и корректировки, рассчитанные по зависимостям, полученным на других рынках и/или в другие периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.
- Неполнота описания аналогов. Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может служить дополнительным источником неопределенности.
- Ограниченность и неоднородность выборки. Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. В



виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т.е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

При анализе ценообразующих параметров и их влияния на результат оценки следует учитывать, что эти параметры могут быть зависимыми и их взаимное влияние может изменять результат оценки в ту или иную сторону.

В соответствии с Рекомендациями по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п.30 ФСО №7) Издание обновленное и расширенное. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018 среднее значение неопределенности составляет 5,5%.

Жилая недвижимость			
1. Квартиры	5,5	5,0	6,0
2. Жилые дома и коттеджи	8,5	8,0	9,0

Представление результата оценки в виде границ интервала значений, которые рассчитываются следующим образом:

$$V_{\min} = V_0 - \Delta$$

$$V_{\max} = V_0 + \Delta$$

где: V_0 – точечная оценка величины стоимости

Δ – ширина интервала в абсолютном значении (абсолютная погрешность)

Таблица 24. Границы интервала стоимости

№ п/п	Наименование	Минимальное значение стоимости, руб.	Максимальное значение стоимости, руб.
1	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 25, с кадастровым номером 61:44:0032220:657, общая площадь квартиры 45, 1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 733 000	3 051 000
2	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 219, с кадастровым номером 61:44:0032220:851, общая площадь квартиры 39, 3 (тридцать девять целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 15 (пятнадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 381 000	2 659 000
3	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 5, с кадастровым номером 61:44:0032220:637, общая площадь квартиры 42, 1 (сорок два целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 552 000	2 849 000
4	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 6, с кадастровым номером 61:44:0032220:638, общая площадь квартиры 42, 7 (сорок два целых семь десятых) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 587 000	2 889 000
5	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 11, с кадастровым номером 61:44:0032220:643, общая площадь квартиры 45, 5 (сорок пять целых пять десятых) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 758 000	3 078 000
6	Жилое помещение – 2 (двух) комнатная квартира № 13, с кадастровым номером 61:44:0032220:645, общая площадь квартиры 58, 1 (пятьдесят восемь целых одна десятая)	3 228 000	3 604 000



№ п/п	Наименование	Минимальное значение стоимости, руб.	Максимальное значение стоимости, руб.
	квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а		
7	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 16, с кадастровым номером 61:44:0032220:648, общая площадь квартиры 40, 4 (сорок целых четыре десятых) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 448 000	2 734 000
8	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 19, с кадастровым номером 61:44:0032220:651, общая площадь квартиры 42 (сорок два) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 545 000	2 841 000
9	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 109, с кадастровым номером 61:44:0032220:741, общая площадь квартиры 42,3 (сорок два целых и три десятых) квадратных метров, расположенная на 8 (восьмом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 564 000	2 862 000
10	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 115, с кадастровым номером 61:44:0032220:747, общая площадь квартиры 45.1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 8 (восьмом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 733 000	3 051 000
11	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 145, с кадастровым номером 61:44:0032220:777, общая площадь квартиры 45.1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 10 (десятом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 733 000	3 051 000
12	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 155, с кадастровым номером 61:44:0032220:787, общая площадь квартиры 43 (сорок три) квадратных метров, расположенная на 11 (одиннадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 606 000	2 910 000
13	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 124, с кадастровым номером 61:44:0032220:756, общая площадь квартиры 42.3 (сорок две целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 9 (девятом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 564 000	2 862 000
14	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 169, с кадастровым номером 61:44:0032220:801, общая площадь квартиры 42.3 (сорок две целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 12 (двенадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 713 000	2 713 000
	Итого:	37 145 000	41 154 000



6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Вывод: справедливая стоимость жилых помещений, расположенных по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а, по состоянию на 23 марта 2021 г. составляет:

39 149 000 (Тридцать девять миллионов сто сорок девять тысяч) руб. без НДС

Таблица 25. Итоговая величина стоимости

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 25, с кадастровым номером 61:44:0032220:657, общая площадь квартиры 45, 1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 892 000
2	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 219, с кадастровым номером 61:44:0032220:851, общая площадь квартиры 39, 3 (тридцать девять целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 15 (пятнадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 520 000
3	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 5, с кадастровым номером 61:44:0032220:637, общая площадь квартиры 42, 1 (сорок два целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 700 000
4	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 6, с кадастровым номером 61:44:0032220:638, общая площадь квартиры 42, 7 (сорок два целых семь десятых) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 738 000
5	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 11, с кадастровым номером 61:44:0032220:643, общая площадь квартиры 45, 5 (сорок пять целых пять десятых) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 918 000
6	Жилое помещение – 2 (двух) комнатная квартира № 13, с кадастровым номером 61:44:0032220:645, общая площадь квартиры 58, 1 (пятьдесят восемь целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 1 (первом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	3 416 000
7	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 16, с кадастровым номером 61:44:0032220:648, общая площадь квартиры 40, 4 (сорок целых четыре десятых) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 591 000
8	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 19, с кадастровым номером 61:44:0032220:651, общая площадь квартиры 42 (сорок два) квадратных метров, расположенная на 2 (втором) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 693 000
9	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 109, с кадастровым номером 61:44:0032220:741, общая площадь квартиры 42,3 (сорок два целых и три десятых) квадратных метров, расположенная на 8 (восьмом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 713 000
10	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 115, с кадастровым номером 61:44:0032220:747, общая площадь квартиры 45,1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 8 (восьмом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 892 000
11	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 145, с кадастровым номером 61:44:0032220:777, общая площадь квартиры 45,1 (сорок пять целых одна десятая) квадратных метров, расположенная на 10 (десятом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 892 000
12	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 155, с кадастровым номером 61:44:0032220:787, общая площадь квартиры 43 (сорок три) квадратных метров, расположенная на 11 (одиннадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону,	2 758 000

60

Номер отчета: 112/03/21

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»

Исполнитель: ООО «Ровер ГРУПП»



№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС
13	Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 124, с кадастровым номером 61:44:0032220:756, общая площадь квартиры 42.3 (сорок две целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 9 (девятом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 713 000
14	Жилое помещение – 1 (Одно) комнатная квартира № 169, с кадастровым номером 61:44:0032220:801, общая площадь квартиры 42.3 (сорок две целых три десятых) квадратных метров, расположенная на 12 (двенадцатом) этаже Здания по адресу: г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. Горсоветская, 57а	2 713 000
	Итого:	39 149 000

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), а также Международным стандартом финансовой отчетности МСФО №13, отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

С уважением,

Генеральный директор ООО «Ровер ГРУПП» _____

В.А. Олейников

Оценщик ООО «Ровер ГРУПП» _____



Н.А. Газина

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень документов, определяющих качественные и количественные характеристики объекта оценки:

- Выписки из ЕГРН

Нормативные акты

- Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
- Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
- Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Научная литература

- Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, «СПбГТУ», 1997 г.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело, 1998 г.
- Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
- ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2019;
- Статриелт – Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка).



Форма № 1-1-Учет


Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ
 ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
 РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

Общество с ограниченной ответственностью "Ровер ГРУПП"
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

О Г Р Н 1 0 5 7 7 4 6 7 0 2 6 6 1

поставлена на учет в соответствии с положениями
 Налогового кодекса Российской Федерации

18 апреля 2005
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения
Инспекция Федеральной налоговой службы №9 по г.Москве 7 7 0 9

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП 7 7 0 9 6 0 4 9 9 0 / 7 7 0 9 0 1 0 0 1

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Главный государственный
 налоговый инспектор
 Межрайонной ИФНС России
 № 46 по г. Москве


Маликова И. В.
(подпись, ФИО)

МП 


серия 77 №012825589

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1889262859

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Ганина, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «13» января 2021 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Ровер ГРУПП» 115088, г. Москва, 2-я Машиностроения, д. 25с5, оф. 17 р/с 40702810938000125533 в ПАО «Сбербанк», г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 ИНН 7709604990
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 22.01.2021г. по 24 часа 00 минут 21.01.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 22.01.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	24 200 (Двадцать четыре двести) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1889262859 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Представитель Страховщика: Кравченко А.Е. Код 19334524

Экземпляр Полиса Страхователю получен. С упомянутыми Правилами страхования Страхователь ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П. (подпись)





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНЩИКОВ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002.

Газина Наталия Александровна

ИНН 770965936845

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 18.03.2009, регистрационный номер 1548 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3275-19

ДАТА ВЫДАЧИ

04.03.2019

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 016640-1 от 22.02.2019 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 22.02.2022



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская



ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1915238611

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гасека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «01» марта 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Газина Наталия Александровна Адрес: г. Москва, 5 квартал Капотни, д.3, кв. 17 Паспорт: 4519 № 166771, выдан: 07.05.2019 ГУ МВД России по г.Москве
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 08.03.2021 г. по 24 часа 00 минут 07.03.2022 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 08.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/1915238611 от 01.03.2021 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.  (подпись)

Страховщик

М.П.  (подпись)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016640-1 « 22 » февраля 20 19 г.

Постоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Газиной Наталии Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 22 » февраля 20 19 г. № 111

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » февраля 20 22 г.

Москва, 2019 г. Формат 16:25 (210х297 мм) 70 г/м² 14891755.47.42.000.000.00



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской 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>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № <u>18.06.2019</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		61:44:0032220:657	
Номер кадастрового квартала:		61:44:0032220	
Дата присвоения кадастрового номера:		21.01.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Горсоветская, д. 57а, кв. 25	
Площадь, м²:		45,1	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 2	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		2437215,73	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		61:44:0032220:632	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "Домекс Си Транс"	
Ведущий специалист - эксперт		С.С. Дорук	



один объект недвижимости

Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
18.06.2019				
Кадастровый номер:		61:44:0032220:657		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Димекс Си Транс". ИНН 6167103639. ОГРН 1116195006905.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 61:44:0032220:657-61/001/2019-1, 17.06.2019 г.
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры) от 01.03.2019 г.; Договор участия в долевом строительстве №57-3/7кв от 15.10.2018 г. Дата регистрации: 26.10.2018 г. Номер регистрации: 61:44:0032220:43-61/027/2018-530.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №61-310-860909-2018 от 28.12.2018 г. Орган выдачи: Департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
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	Е.С. Дорук
<small>(подпись государственного служащего)</small>	<small>(подпись)</small>

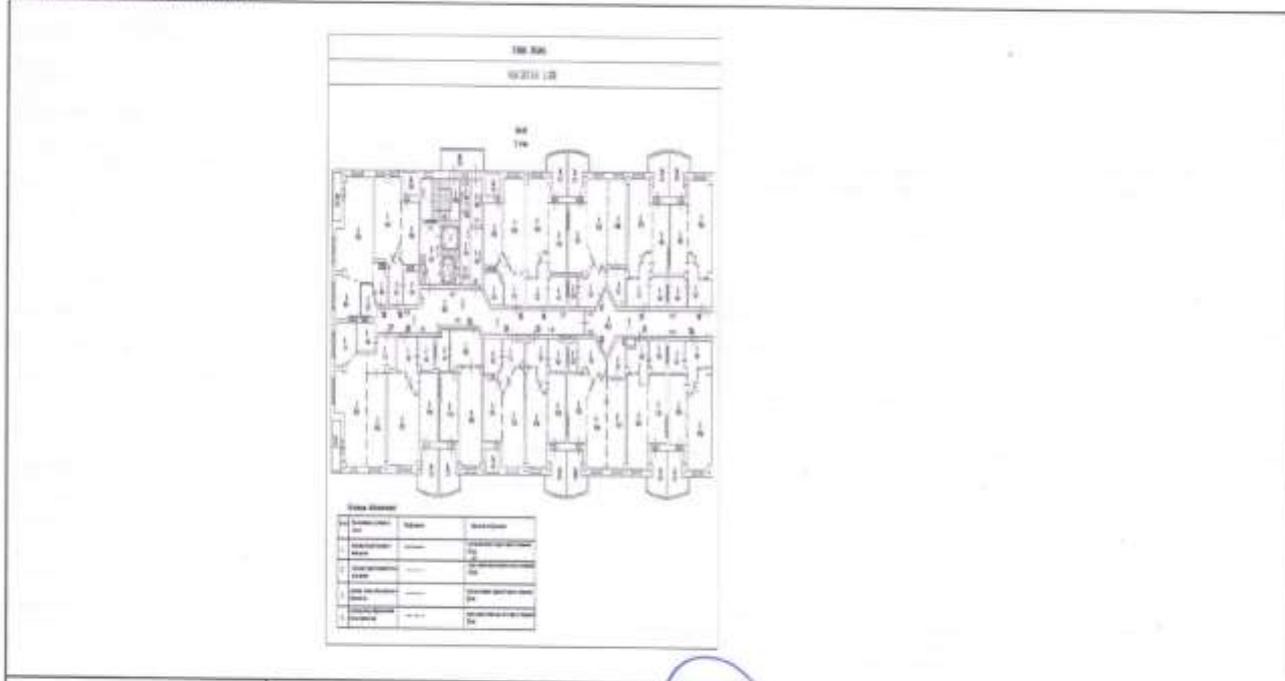


Федерального государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

(НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)

Лист № _____ Раздела 5 Всего листов раздела 5 Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
 18.06.2019
 Кадастровый номер: _____ 61:44:0032220:657

Номер этажа (этажей): Этаж № 2



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

Ведущий специалист - эксперт _____ И.С. Дорук
 (подпись) (подпись)
 М.П. _____ (подпись, фамилия)



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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____
14.06.2019			
Кадастровый номер:		61:44:0032220;851	
Номер кадастрового квартала:		61:44:0032220	
Дата присвоения кадастрового номера:		21.01.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Ростовская область, г Ростов-на-Дону, ул Горюновская, д 57а, кв 219	
Площадь, м²:		39,3	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 15	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		2123782,22	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		61:44:0032220:632	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получитель выписки:		Егорова Елена Филипповна, действующий по доверенности, выданной Обществом с ограниченной ответственностью "Димекс Си Транс"	
Главный специалист - эксперт		И.В. Брус	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>	

М.П.

Соответствует электронному документу

Составил:

Л.В. Бугаева

(государственный регистратор)

(подпись составителя)

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

Помещение		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.06.2019			
Кадастровый номер:		61:44:0032220:851	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Димекс Си Транс", ИНН 6167103639, ОГРН 1116195006905.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	собственность, 61:44-0032220:851-61/049/2019-1, 14.06.2019 г.	
3. Документы-основания:	3.1.	Договор участия в долевом строительстве №57-3/18кв от 16.05.2018 г. Дата регистрации: 25.06.2018 г. Номер регистрации: 61:44:0032220:43-61/011/2018-429; Акт приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры) от 26.04.2019 г.; Договор уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве от 16 мая 2018 г. №57-3/18кв от 12.04.2019 г. Дата регистрации: 22.04.2019 г. Номер регистрации: 61:44:0032220:43-61/034/2019-768; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №61-310-860909-2018 от 28.12.2018 г. Орган выдачи: Департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону.	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Главный специалист - эксперт		И.В.Бреус	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	
М.П.			

Соответствует электронному документу

Составил:
Л.В. Бугаева
(государственный регистратор)

(подпись составителя)

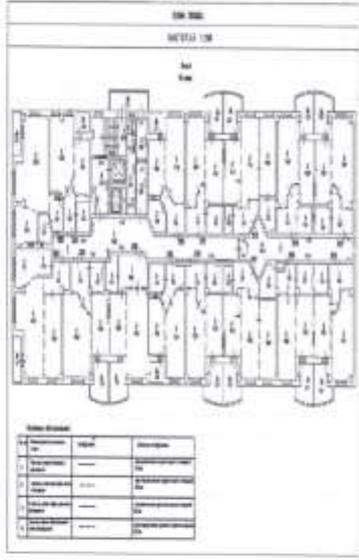


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

Раздел 5

Помещение			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____
14.06.2019		Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер:		61:44:0032220:851	

Номер этажа (этажей): Этаж № 15


Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт	М.П.	Н.В. Брус
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

Соответствует электронному документу

Составил:
Л.В. Бугаева
(государственный регистратор)

(подпись составителя)



В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
13.02	2019		
Кадастровый номер:		61:44:0032220:637	
Номер кадастрового квартала:		61:44:0032220	
Дата присвоения кадастрового номера:		21.01.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Ростовская область, г Ростов-на-Дону, ул Горюевская, д 57а, кв 5	
Площадь, м²:		42.1	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		2275094.95	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		61:44:0032220:632	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям 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:		Общество с ограниченной ответственностью "ИМПЭКС-ДОН"	
Ведущий специалист - эксперт		О.А. Тимошенко	
М.П.		М.П.	

Соответствует электронному документу

Составил:
Ж.С. Тропченко
(государственный регистратор)

(подпись составителя)

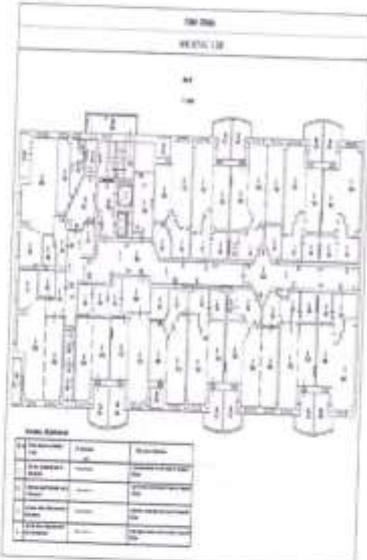
Помещение		(Или объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
13.02.2019		Всего листов выписки	
Кадастровый номер:		61:44:0032220:637	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ИМПЭК-ДОН". ИНН 6167128827. ОГРН 1156196039152		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 61-44-0032220-637-61/014/2019-1, 13.02.2019 г.		
3. Документы-основания:	3.1. Договор уступки прав требования по договору №37-3/20жа участия в долевом строительстве от 16 мая 2018 г (2) от 19.09.2018 г.; Акт приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры) от 04.02.2019 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №61-310-860009-2018 от 28.12.2018 г. Орган выдачи: Муниципальное учреждение "Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону".		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
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		Ю.А. Тимошенко	
М.П.		С.И.И.	

Соответствует электронному документу

Составил:
Ж.С. Троценко
 (государственный регистратор)

(подпись составителя)




Помещение			
<small>Лист выписки из Единого государственного реестра недвижимости</small>			
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов	Всего листов выписки
13.02.2019			
Кадстровый номер:			61:44:0032120:637
Номер этажа (этажей) : <u>Этаж № 1</u>			
			
Масштаб 1:		данные отсутствуют	
Ведущий специалист - эксперт		Ю.А.Тимошенко	
<small>Подпись (подлинное фотокопия)</small>		<small>Подпись (подлинное фотокопия)</small>	
М.П.			

Соответствует электронному документу

Составил:
Ж.С. Троценко
(государственный регистратор)

(подпись составителя)



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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение:	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 1
14.02.2019	
Кадастровый номер:	61:44:0032220:638
Номер кадастрового квартала:	61:44:0032220
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ростовская область, г Ростов-на-Дону, ул Горсоветская, д 57а, кв 6
Площадь, м²:	42.7
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2307519.10
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:44:0032220:632
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:	Общество с ограниченной ответственностью "ИМПЭКС-ДОН"
Главный специалист - эксперт	Е. В. Вандышева
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>



Помещение			
(на объект недвижимости)			
Лист № 14.02.2019	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		61:44:0032220:638	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ИМПЭКС-ДОН". ИНН 6167128827. ОГРН 1156196039152.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 61:44:0032220:638-61/001/2019-1, 14.02.2019 г.
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры) от 07.02.2019 г.; Договор уступки прав требования по договору №57-3/20 кв участия в долевом строительстве от 16 мая 2018 от 19.09.2018 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №61-310-860909-2018 от 28.12.2018 г. Орган выдачи: Муниципальное учреждение "Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону"; Договор участия в долевом строительстве №57-3/20кв от 16.05.2018 г. Дата регистрации: 21.06.2018 г. Номер регистрации: 61:44:0032220-43-61/001/2018-424.; Дополнительное соглашение к договору 57-3/20кв участия в долевом строительстве от 16.05.2018г от 10.10.2018 г.; Договор уступки прав требования по Договору №57-3/20кв участия в долевом строительстве от 16 мая 2018 г. от 19.09.2018 г.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

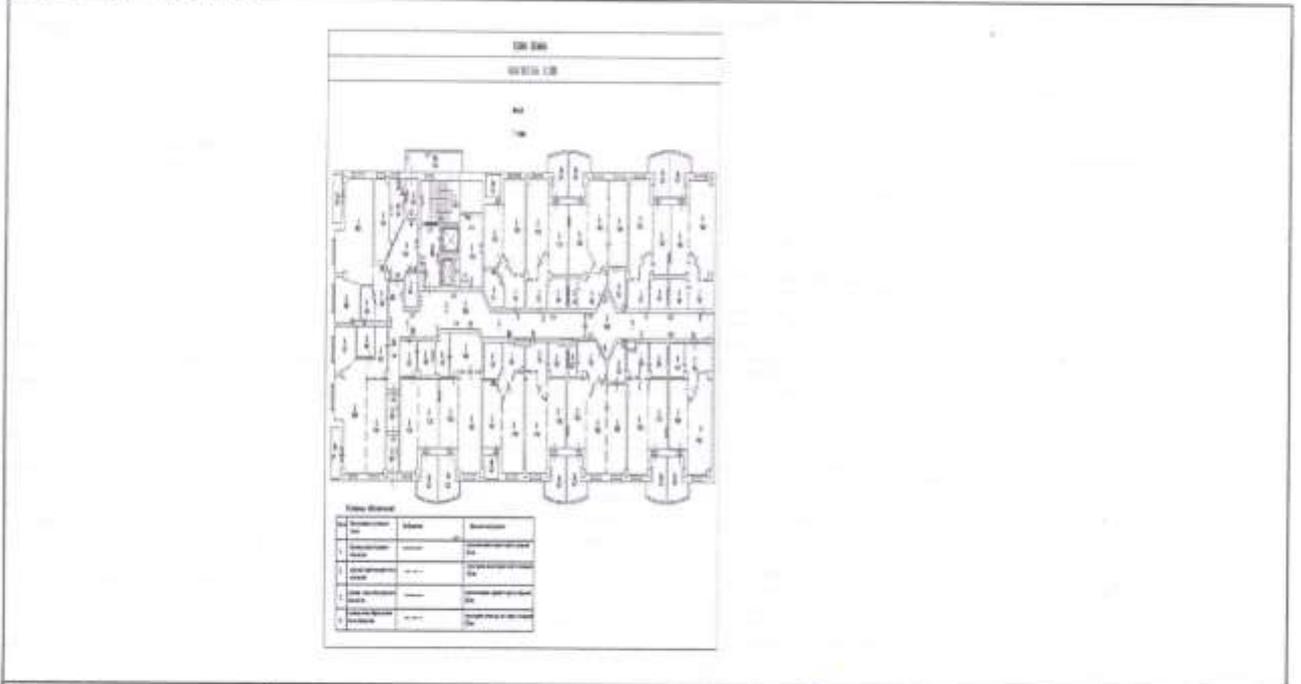
Главный специалист - эксперт		Е. В. Вайдышева
<small>(подпись заявителя)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>



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

Помещение			
<small>ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
14.02.2019			
Кадастровый номер:		61:44:0032220:638	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт	Е.В. Вандышани
<small>Подпись специалиста (подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>



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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
12.02.2019				
Кадастровый номер:		61:44:0032220:643		
Номер кадастрового квартала:		61:44:0032220		
Дата присвоения кадастрового номера:		21.01.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Горьковская, д. 57а, кв. 11		
Площадь, м²:		45,5		
Наименование:		Жилое помещение		
Назначение:		Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1		
Вид жилого помещения:		Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):		2458831,83		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		61:44:0032220:632		
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:		Общество с ограниченной ответственностью "ИМПЭКС-ДОН"		
Ведущий специалист - эксперт		Ю.А. Тимошенко		
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>		

М.П.



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

Помещение	
(Над объектом недвижимости)	
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____
12.02.2019	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	61:44:0032220:643
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ИМПЭКС-ДОН", ИНН 6167128827, ОГРН 1156196039152
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 61:44:0032220:643-61/019/2019-1, 12.02.2019 г.
3. Документы-основания	3.1. Акт приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры) от 04.02.2019 г.; Договор уступки при требования по договору №57-3/20ка участка в долевом строительстве от 16 мая 2018 г от 19.09.2018 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №61-310-860909-2018 от 28.12.2018 г. Орган выдачи: Муниципальное учреждение "Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону".
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
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
Подписи специалистов - эксперт	Ю.А. Тимошенко
(подпись специалиста (эксперта))	(подпись)

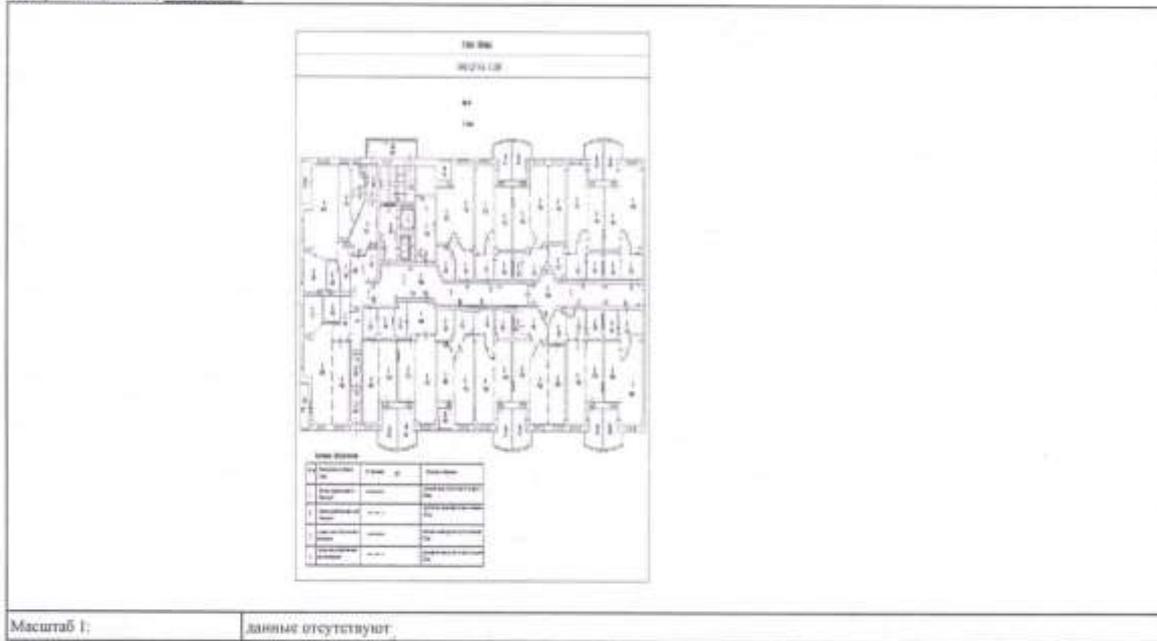
М.П.

Соответствует электронному документу
Составил: Ж.С. Гроценко (государственный регистратор)
(подпись составителя)

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

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>12.02.2019</u>	Ридаела <u>5</u>	Всего листов ридаела <u>5</u>	Всего ридаелок: _____
Кадастровый номер:		61:44:0032220:643	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Ведущий специалист - эксперт	О.А. Тимошенко
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Соответствует электронному документу

Составил
Ж.С. Троценко
 (государственный регистратор)

 (подпись составителя)



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:

Помещение			
[тип объекта недвижимости]			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
15.02.2019			
Кадастровый номер:		61:44:0032220:645	
Номер кадастрового квартала:		61:44:0032220	
Дата присвоения кадастрового номера:		21.01.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Ростовская область, г Ростов-на-Дону, ул Герсоветская, д 57а, кв 13	
Площадь, м²:		58,1	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		3139739,11	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		61:44:0032220:632	
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 заявки об объекте недвижимости):		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "ИМПЭКС-ДОН"	
Главный специалист - эксперт		В.В.Абрашина	
<small>(подпись, наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>	



Помещение	
<small>(или объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>1</u>
15.02.2019	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	61:44:0032220:645
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ИМПЭКС-ДОН". ИНН 6167128827. ОГРН 1156196039152
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 61:44-0032220-645-61/001/2019-1, 15.02.2019 г.
3. Документ(ы)-основани(е):	3.1. Акт приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры) от 07.02.2019 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №61-310-860909-2018 от 28.12.2018 г. Орган выдачи: Муниципальное учреждение "Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону"; Договор участия в долевом строительстве №57-3/20ка от 16.05.2018 г. Дата регистрации: 21.06.2018 г. Номер регистрации: 61:44.0032220-43-61/001/2018-424; Договор уступки прав требования по договору №57-3/20 ка участия в долевом строительстве от 16 мая 2018 от 19.09.2018 г.
4. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации ипотеки без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Главный специалист - эксперт	В.В.Абрашина

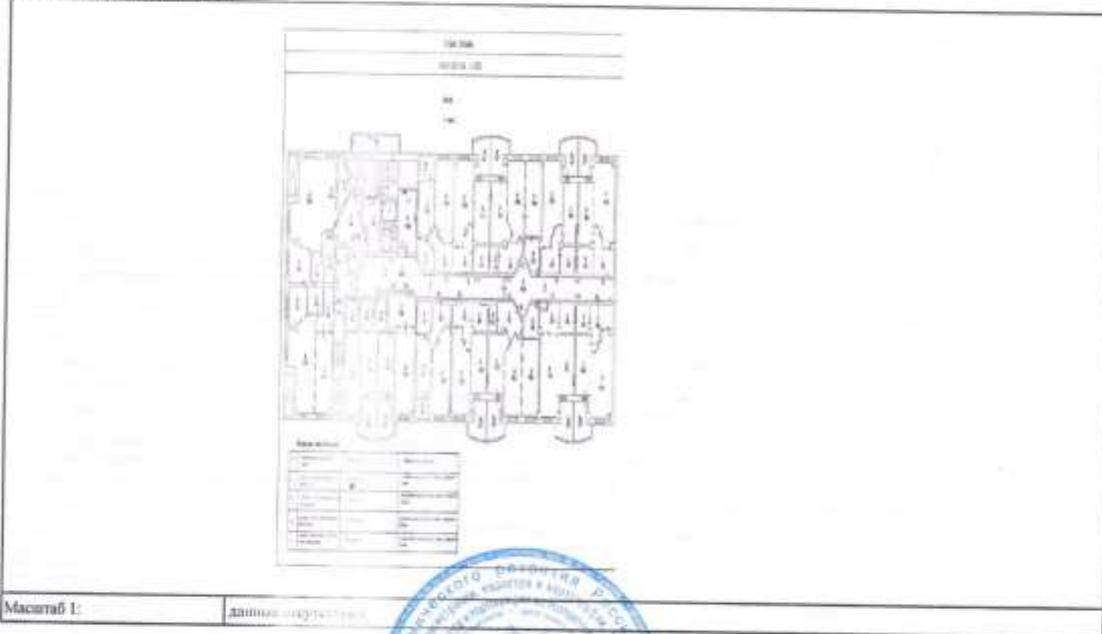


Раздел 5

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

Помещение			
№ _____		(по объекту недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 5	Всего листов раздела 5: _____	Всего разделов: _____
15.02.2019		Всего листов выписки: _____	
Кadaстровый номер:		61:44:0032220-645	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	длина: _____	
главный специалист - эксперт	_____	В.В. Абрашина
(подпись, должность)		(подпись, должность)



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 помещения)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
14.02.2019				
Кадастровый номер:		61:44:0032220:648		
Номер кадастрового квартала:		61:44:0032220		
Дата приведения кадастрового номера:		21.01.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Ростовская область, г Ростов-на-Дону, ул Гороветская, д 57а, кв 16		
Площадь, м²:		40,4		
Наименование:		Жилое помещение		
Назначение:		Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 2		
Вид жилого помещения:		Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):		2183226,50		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		61:44:0032220:632		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям владения дома социального использования или владения дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "ИМПЭКС-ДОН"		
Заместитель начальника отдела		Е. В. Макарова		
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>		

М.П.

Соответствует электронному документу

Составил:

Государственный регистратор

Овчарова Е.А.

(подпись составителя)

Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
14.02.2019	
Кадстровый номер: 61:44:0032220:648	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ИМПЭКС-ДОИ". ИНН 6167128827. ОГРН 1150196039152.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 61:44-0032220-648-61/034/2019-1, 14.02.2019 г.
3. Документ(ы)-основани(е):	3.1. Договор уступки прав требования по Договору №57-3/20кв участия в долевом строительстве от 16 мая 2018 г. от 19.09.2018 г.; Акт приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры) от 04.02.2019 г.; Договор участия в долевом строительстве №57-3/20кв от 16.05.2018 г. Дата регистрации: 21.06.2018 г. Номер регистрации: 61:44-0032220-43-61/001/2018-424 ; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №61-310-860909-2018 от 28.12.2018 г. Орган выдачи: Муниципальное учреждение "Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону"; Дополнительное соглашение к договору 57-3/20кв участия в долевом строительстве от 16.05.2018г от 10.10.2018 г.
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
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	Е.В. Макарова
М.П.	

Соответствует электронному документу

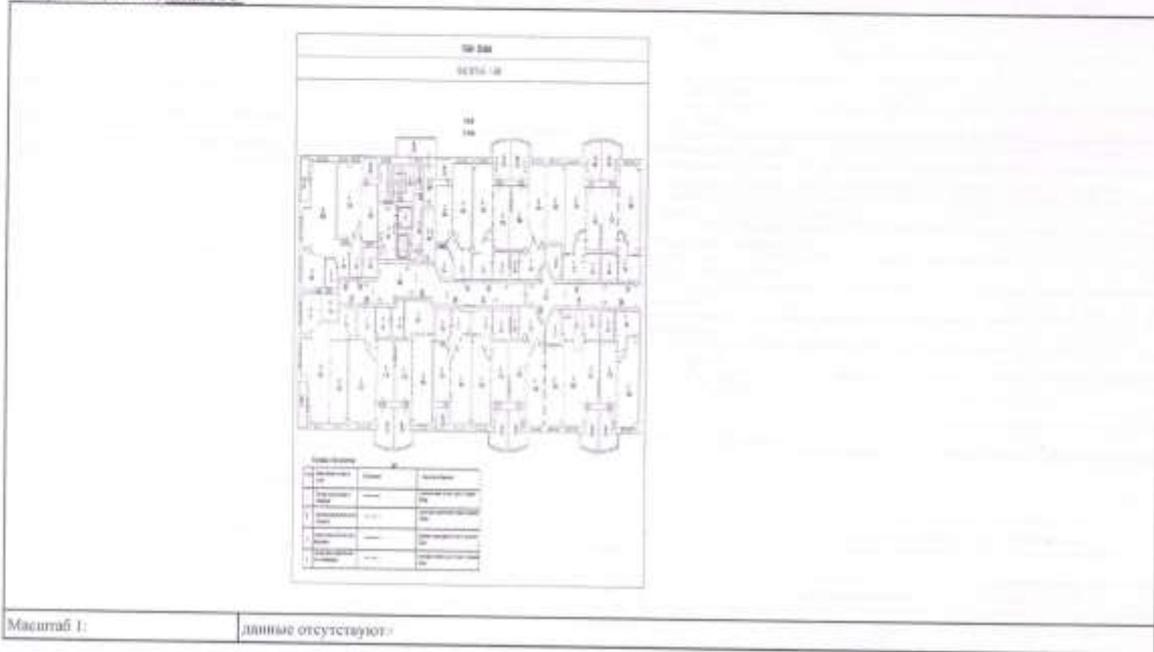
Составил:
Государственный регистратор
Овчарова Е.А.

 (подпись составителя)



Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>14.02.2019</u>	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		<u>61:44:003220:648</u>	

Номер этажа (этажей) Этаж № 2



Масштаб 1:	данные отсутствуют
Заместитель начальника отдела	Е. В. Минарова
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

Соответствует электронному документу

Составил:
Государственный регистратор
Овчарова Е.А.

(подпись составителя)



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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>12.02.2019</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Кадастровый номер:	61:44:0032220:651
Номер кадастрового квартала:	61:44:0032220
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Горюновская, д. 57а, кв. 19
Площадь, м ² :	42,0
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	2269690,92
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:44:0032220:632
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "ИМПЭКС-ДОН"
Ведущий специалист - эксперт	Ю.А. Тимошенко
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.



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

Поисковые			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
12.02.2019		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:44:0032220:651	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ИМПЭКС-ДОН". ИНН 6167128827. ОГРН 1156196039152.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 61:44:0032220:651-61/019/2019-1, 12.02.2019 г.
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры) от 04.02.2019 г.; Договор уступки прав требования по договору №57-3/20ка участия в долевом строительстве от 16 мая 2018 г (2) от 19.09.2018 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №61-310-860909-2018 от 28.12.2018 г. Орган выдачи: Муниципальное учреждение "Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону".
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
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

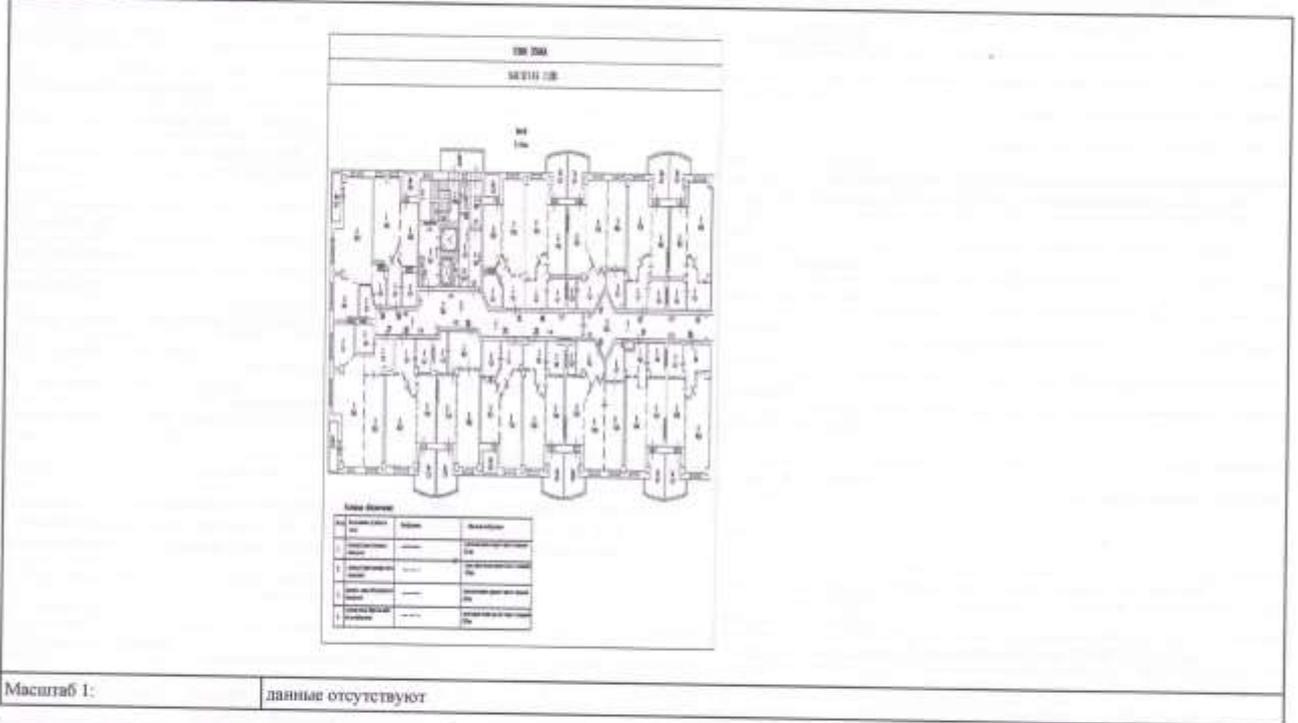
Ведущий специалист - эксперт	Ю.А.Тимошенко
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.



Помещение			
(наименование)			
Лист № <u>12.02.2019</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<u>61:44:0032220:651</u>	

Номер этажа (этажей): Этаж № 2



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

Ведущий специалист - эксперт		О.А.Тимошенко
(подпись)	(подпись)	(подпись)
	М.П.	



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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
13.02.2019				
Кадастровый номер:		61:44:0032220:741		
Номер кадастрового квартала:		61:44:0032220		
Дата присвоения кадастрового номера:		21.01.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Ростовская область, г Ростов-на-Дону, ул Горюевская, д 57а, кв 109		
Площадь, м²:		42,3		
Наименование:		Жилое помещение		
Назначение:		Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № II		
Вид жилого помещения:		Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):		2285903		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		61:44:0032220:632		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости):		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Грецов Олег Игоревич		
Ведущий специалист - эксперт:		Ю.В. Очеретова		

М.П.



Раздел 2

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

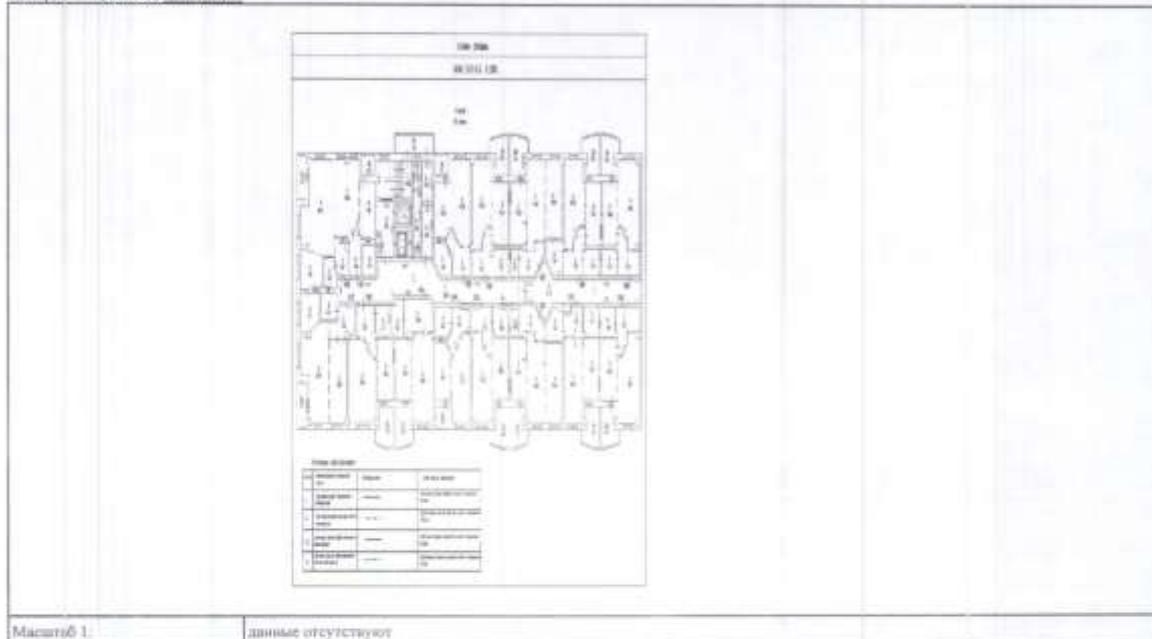
Помещение		<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
13.02.2019				
Кадастровый номер:		61:44:0032220:741		
1. Правообладатель (правообладатели):	Грылов Олег Игоревич, 13.08.1966 год рождения. Место рождения: х. Новословка Мартыновского района Ростовской области. Гражданство: Россия. СНИЛС: 054-116-864 1.1. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 60 11 № 972077, дата выдачи: 26.08.2011 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Ростовской области в Ворошиловском районе гор. Ростова-на-Дону.			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 61-44-0032220-741-61/011/2019-1, 13.02.2019 г.			
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры) от 04.02.2019 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №661-310-860909-2018 от 28.12.2018 г. Орган выдачи: Муниципальное учреждение "Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону"; Договор участия в долевом строительстве №57-3/9а от 23.03.2018 г. Дата регистрации: 03.08.2018 г. Номер регистрации: 61.44.0032220-43-61/020/2018-457.			
4. Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано			
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		Ю.В. Очеретова		
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>		

М.П.



Помещение:				
<small>(или объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела §	Всего листов раздела §:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
13.02.2019				
Кладовой номер:		61:44:0032220:741		

Номер этажа (этажей): Этаж № 5



Масштаб 1:	данные отсутствуют
Ведущий специалист - эксперт	Ю В Очеретова
<small>подпись</small>	<small>подпись</small>
М.П.	

Соответствует электронному документу

Составил:

Ж.С. Троицко

(государственный регистратор)

(подпись составителя)



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:
26.06.2019			
Кадастровый номер:	61-44-0032220/747		
Номер кадастрового квартала:	61-44-0032220		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Горьковская, д. 57а, кв. 115		
Площадь, м ² :	45,1		
Наименование:	Жилое помещение		
Назначение:	Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 8		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):	2437215,73		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61-44-0032220/632		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям 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:	Грицков Олег Игоревич		
Главный специалист - эксперт			Ю.И. Косонова
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>



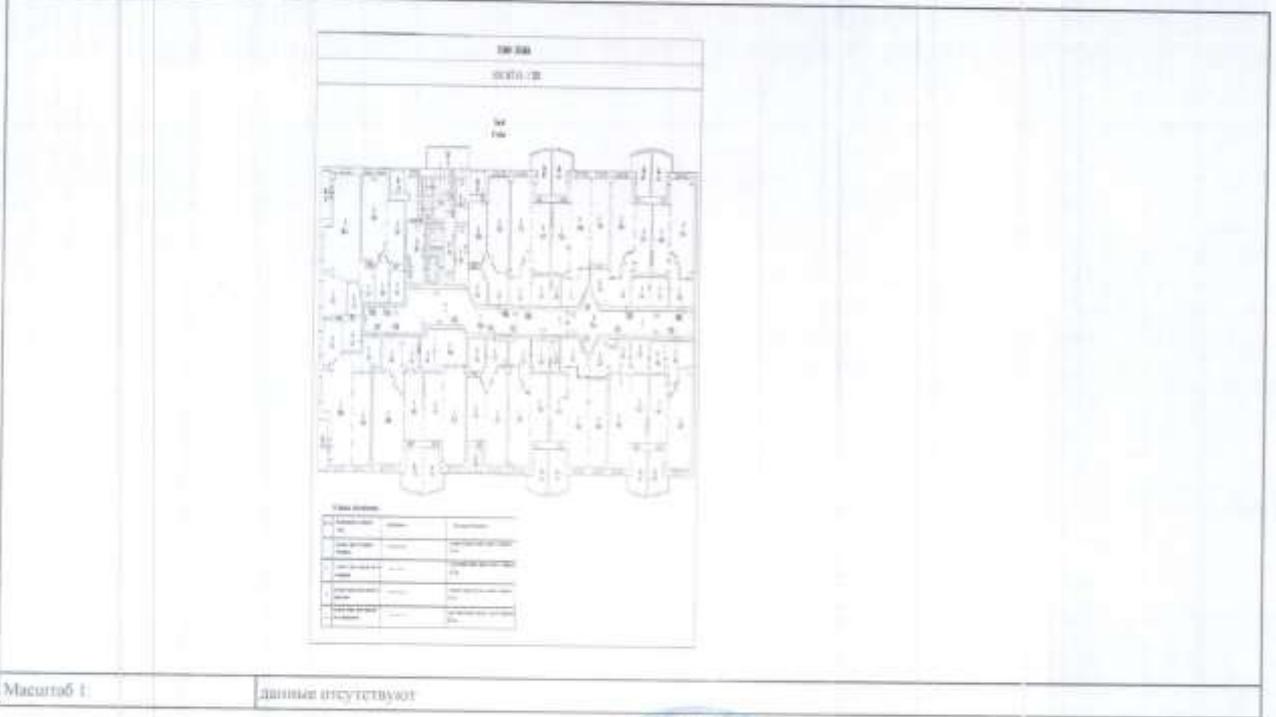
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>26.06.2019</u>	Раздела <u>2</u>
Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	<u>61:44:0032220:747</u>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Гризлов Олег Игоревич, 13.08.1966 год рождения. Место рождения: х. Новоселовка Мартыновского района Ростовской области. Гражданство: Россия, СНИЛС: 054-116-864-42. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 60 11 № 972077, дата выдачи: 26.08.2011 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Ростовской области в Ворошиловском районе гор. Ростова-на-Дону.
2. Вид, номер и даты государственной регистрации права:	2.1. собственность, 61:44:0032220:747-61/001/2019-1, 25.06.2019 г.
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры) от 29.03.2019 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №61-310-860909-2018 от 28.12.2018 г. Орган выдачи: Департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону.; Дополнительное соглашение к договору № 57-3/9 кв участия в долевом строительстве от 23.03.2018 от 17.07.2018 г.; Договор участия в долевом строительстве №57-3/9 кв от 23.03.2018 г. Дата регистрации: 03.08.2018 г. Номер регистрации: 61:44:0032220:43-61/020/2018-457
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
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
Главный специалист - эксперт	Ю.И.Косогова
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	<small>(подпись)</small>



Помещение			
этаж объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:
26.06.2019			
Кадастровый номер:		61:44:0032220:747	

Номер этажа (этажей): **Этаж № 8**



Главный специалист – эксперт	Ю.И. Косогова
Подпись: <i>Ю.И. Косогова</i>	Подпись: Ю.И. Косогова
М.П.	М.П.



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>(над объектом недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
26.06.2019			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	61:44:0032220:777		
Номер кадастрового квартала:	61:44:0032220		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ростовская область, г Ростов-на-Дону, ул Горсоветская, д 57а, кп 145		
Площадь, м²:	45,1		
Наименование:	Жилое помещение		
Назначение:	Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 10		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):	2437215,73		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:44:0032220:632		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям ипотечного дома социального использования или ипотечного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получитель выписки:	Гришков Олег Игоревич		
Идущий специалист - эксперт	Ю.С. Круглов		



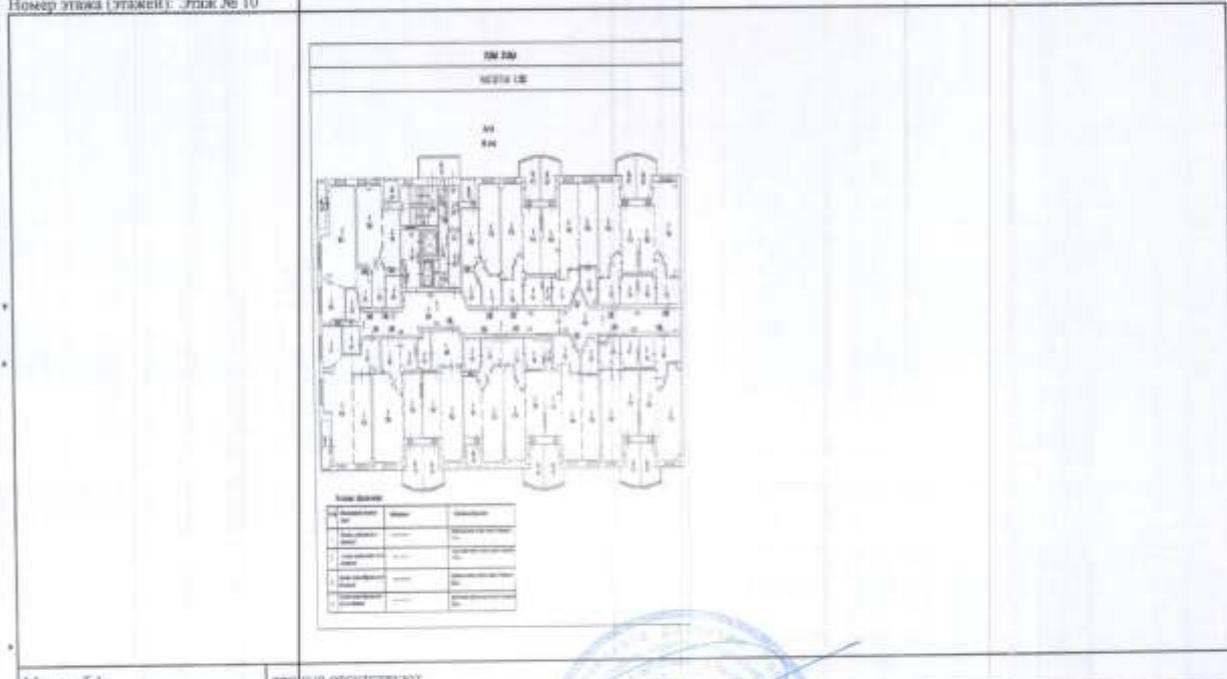
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(над объектом недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
26.06.2019		61:44:0032220:777	
Кадастровый номер:		61:44:0032220:777	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Грызлов Олег Игоревич, 13.08.1966 год рождения. Место рождения: х. Новоселовка Мартыновского района Ростовской области. Гражданство: Россия. СНИЛС: 054-116-864 42. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 60 11 № 972077, дата выдачи: 26.08.2011 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Ростовской области в Ворошиловском районе гор. Ростова-на-Дону.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	собственность, 61:44:0032220:777-61/001/2019-1, 26.06.2019 г.	
3. Документы-основания:	3.1.	Акт приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры) от 29.03.2019 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №61-310-860909-2018 от 28.12.2018 г. Орган выдачи: Департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону; Дополнительное соглашение к договору № 57-3/11 кв долевого участия в строительстве комплекса многоквартирных домов от 23.06.2017 года от 24.07.2018 г. Дата регистрации: 13.08.2018 г. Номер регистрации: 61:44:0032220:43-61/022/2018-465; Договор долевого участия в строительстве комплекса многоквартирных домов №57-3/11 кв. от 23.06.2017 г. Дата регистрации: 18.10.2017 г. Номер регистрации: 61:44:0032220:43-61/013/2017-99.	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
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		Ю.С. Кривош	
(подпись)		(подпись)	

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 № <u>Раздела 5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
26.06.2019			
Кадастровый номер:		61:44:0032220:777	

Номер этажа (этажей): Этаж № 10



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

Ведущий специалист - эксперт _____ Ю.С. Крутин
(подпись) (подпись)



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 №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
08.02.2019		61:44:0032220:787	
Кадастровый номер:		61:44:0032220	
Номер кадастрового квартала:		21.01.2019	
Дата присвоения кадастрового номера:		данные отсутствуют	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Ростовская область, г Ростов-на-Дону, ул Горюевская, д 57а, кв 155	
Адрес:		43.0	
Площадь, м²:		Жилое помещение	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Этаж № 11	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Квартира	
Вид жилого помещения:		2323731.18	
Кадастровая стоимость (руб.):		61:44:0032220:632	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям вагонного дома социального использования или вагонного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Грызлов Олег Игоревич	
Заместитель начальника отдела		Г.И.Судименко	
		МП	

Соответствует электронному документу

Государственный регистратор
Л.В.Бугаева

(подпись составителя)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 2
 Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
08.02.2019		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		61:44:0032220:787	
1. Правообладатель (правообладатели):	Грылов Олег Игоревич, 13.08.1966 год рождения. Место рождения: Ростовская обл., Мартыновский район, х. Новоселица. Гражданство: Россия, СНИЛС: 054-116-864 42.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. Паспорт гражданина Российской Федерации, серия 60 11 № 972077, дата выдачи: 26.08.2011 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Ростовской области в Ворошиловском районе гор. Ростова-на-Дону.		
3. Документы-основания:	2.1. собственность, 61-44-0032220:787-61/022/2019-1, 08.02.2019 г. 3.1. Договор долевого участия в строительстве №57-3/11 от 23.06.2017 г.; Дополнительное соглашение к договору № 57-3/11 на долевого участия в строительстве комплекса многоквартирных домов от 23.06.2017 от 24.07.2018 г.; 3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №61-310-860901-2018 от 28.12.2018 г. Орган выдач: Муниципальное учреждение "Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону"; Акт приема-передачи объекта долевого строительства(квартиры) от 04.02.2019 г.		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
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	Г.И.Сулименко		
(подпись)	(подпись)		

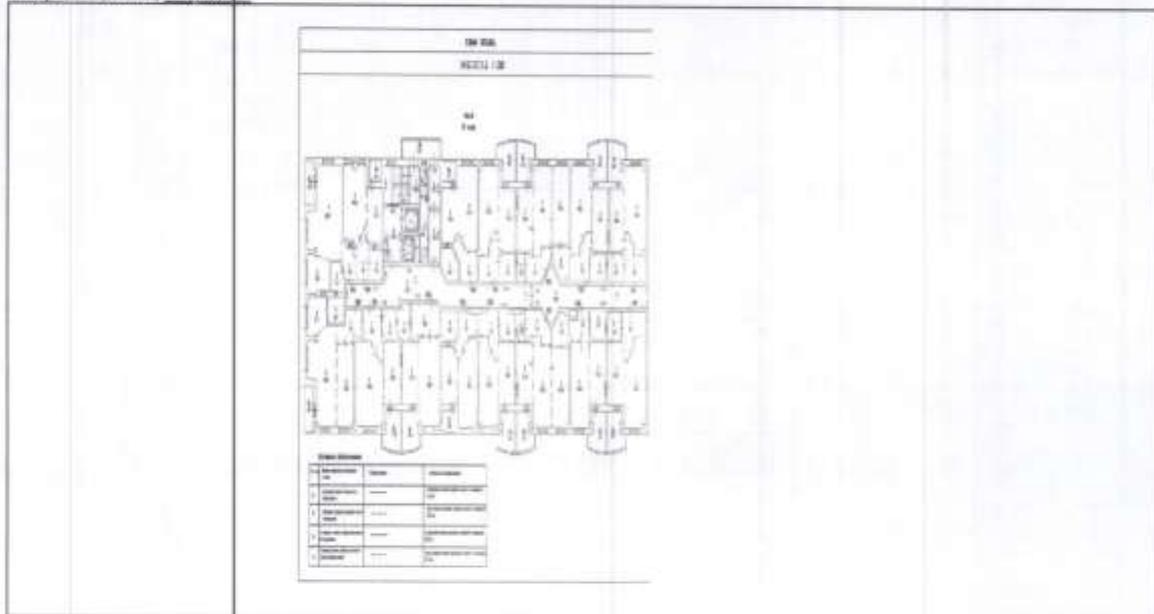
Соответствует электронному документу

Государственный регистратор
 Л.В.Бугаева

(подпись составителя)

Помещение			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист № <u>08.02.2019</u>	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____
Кадстровый номер:		61:44:0032220:787	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: данные отсутствуют

Заместитель начальника отдела Г.И.Судинских
(подпись, фамилия) (подпись, фамилия)

Соответствует электронному документу
Государственный регистратор
Л.В.Бугаева

 (подпись составителя)



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 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
17.06.2019			
Кадастровый номер:	61:44:0032220:756		
Номер кадастрового квартала:	61:44:0032220		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ростовская область, г Ростов-на-Дону, ул Горьковская, д 57а, кв 124		
Площадь, м²:	42,3		
Наименование:	Жилое помещение		
Назначение:	Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 9		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):	2285903		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:44:0032220:632		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об итвнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Диекс Си Транс"		
Ведущий специалист - эксперт		Р.В. Фатеев	

М.П.



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

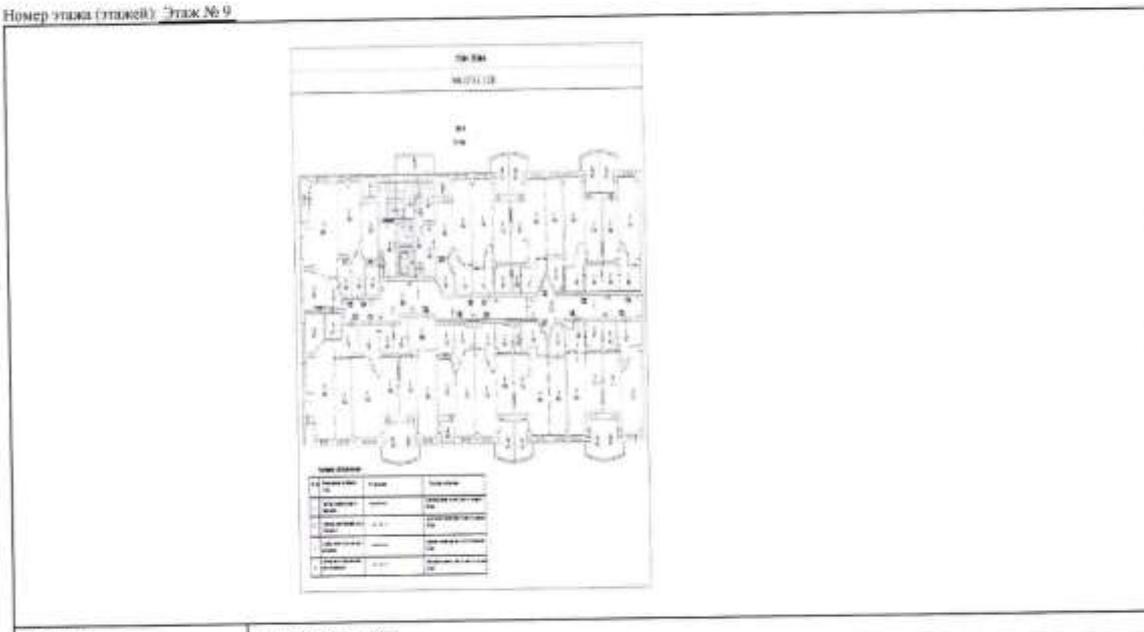
Помещение		Идентификация недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов
17.06.2019			
Кадастровый номер:		61:44:0032220:756	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Димекс Си Транс", ИНН 6167103639, ОГРН 1116195006905.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	собственность, 61.44.0032220:756-61/007/2019-1, 17.06.2019 г.	
3. Документы-основания:	3.1.	Договор участия в долевом строительстве №57-3/18кв от 16.05.2018 г. Дата регистрации: 25.06.2018 г. Номер регистрации: 61.44.0032220.43-61/011/2018-429; Акт приема-передачи объекта долевого строительства (квартира) от 01.03.2019 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №61-310-860904-2018 от 28.12.2018 г. Орган выдачи: Департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону; Договор уступки прав требования по договору № 57-3/18 кв долевого участия в строительстве от 16.05.2018 от 18.10.2018 г.	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
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		Р.В. Фатеев	
М.П.			



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>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>17.06.2019</u>	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		61:44:0032220:756	

Номер этажа (этажей): Этаж № 9



Масштаб: 1: _____ данные отсутствуют

Ведущий специалист - эксперт	М.П.	Р. В. Фатеев
<small>(подпись государственного регистратора)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись государственного регистратора)</small>

Соответствует электронному документу

Составил:

Л.В. Бугаева

(государственный регистратор)

(подпись составителя)



В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
12.02.2019				
Кадастровый номер:	61:44:0032220:601			
Номер кадастрового квартала:	61:44:0032220			
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Горьковская, д. 57а, кв. 169			
Площадь, м²:	42,3			
Наименование:	Жилое помещение			
Назначение:	Жилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 12			
Вид жилого помещения:	Квартира			
Кадастровая стоимость (руб.):	2285903			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:44:0032220:632			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Грызлов Олег Игоревич			
Главный специалист - эксперт	О.А. Митрофанова			
<small>(подпись составителя документа)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>		

М.П.



Помещение	
<small>(наименование)</small>	
Лист № <u>12.02.2019</u> Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>61:44:0032220:801</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	Грызлов Олег Игоревич, 13.08.1966 год рождения. Место рождения: Ростовская обл., Матвильевский район, х. Новоселовка. Гражданство: Россия. СНИЛС: 054-116-864 42. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 60 11 № 972077, дата выдачи: 26.08.2011 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Ростовской области в Ворошиловском районе гор. Ростова-на-Дону.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 61:44:0032220:801-61/032/2019-1, 12.02.2019 г.
3. Документы-основание:	3.1. Акт приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры) от 04.02.2019 г.; Дополнительное соглашение к договору № 57-3/1 кв. долевого участия в строительстве комплекса многоквартирных домов от 23.06.2017 от 24.07.2018 г.; Договор долевого участия в строительстве комплекса многоквартирных домов №57-3/1 кв. от 23.06.2017 г. Дата регистрации: 18.10.2017 г. Номер регистрации: 61:44:0032220:43-61/013/2017-99.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №61-310-860909-2018 от 28.12.2018 г. Орган выдачи: Муниципальное учреждение "Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону".
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Главный специалист - эксперт	
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small> <u>Ю.А. Митрофанова</u>
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

Соответствует электронному документу

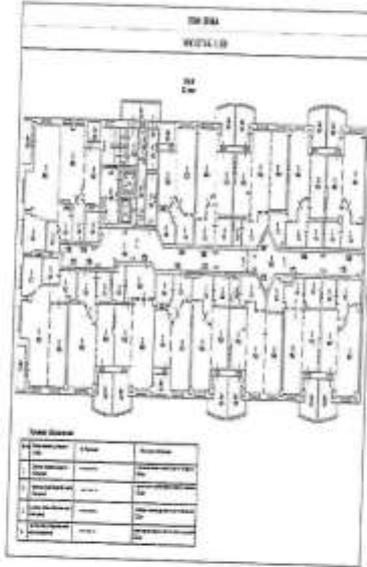
Составил:
Ж.С. Троценко
 (государственный регистратор)

 (подпись составителя)



Помещение			
Лист № <u>12.02.2019</u>	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u>	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадистровый номер:		61:44:0032220:801	

Номер этажа (этажей): Этаж № 12.



Масштаб 1: данные отсутствуют

Главный специалист - эксперт		Ю.А. Митрофанов	
<small>(подпись)</small>		<small>(инициалы, фамилия)</small>	
М.П.			

Соответствует электронному документу

Составил:
Ж.С. Троенко
(государственный регистратор)

 (подпись составителя)

