

Отчет об оценке

№20/02/692 от  
11.02.2020 г.

Заказчик

ООО «Цитадель Э.М.» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Панорама»

---

Москва

2020

Генеральному директору  
ООО «Цитадель Э.М.» Д.У.  
ЗПИФ Недвижимости  
«Панорама»  
Лебедевой Е. В.

*Уважаемая Елена Васильевна!*

В соответствии с Договором №14/02/25 от 15.05.2014 г., и Заданием на оценку №П/П/013 от 07.02.2020 г., специалистами ООО "Форпост-оценка" оказаны услуги по определению справедливой стоимости 106 (Ста шести) жилых помещений, находящихся по адресу - Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием с кадастровым номером 23:37:0101001:67.

Целью оценки является определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая фонда.

Результаты настоящего анализа не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1, 2, 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№297, 298, 299 от 20.05.2015 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., а также с использованием Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», при соблюдении требования к независимости оценщика.

Основываясь на фактах, предположениях, подходах и методах оценки, описанных в Отчете об оценке, ограничительных условиях и сделанных допущениях, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 06.02.2020 г., составляет:

**1 388 019 471 (Один миллиард триста восемьдесят восемь миллионов девятнадцать тысяч четыреста семьдесят один) рубль**

**В том числе:**

п/н	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь общая, кв. м.	Этаж	Справедливая стоимость, руб.
1	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 1	23:37:0101001:229	84,8	2	9 562 360
2	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 2	23:37:0101001:403	87,9	2	9 911 928
3	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 3	23:37:0101001:414	63	2	7 104 112
4	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 5	23:37:0101001:439	104,2	2	11 749 976
5	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 6	23:37:0101001:462	89,3	2	10 069 797
6	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 7	23:37:0101001:494	75,2	2	8 479 829
7	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 8	23:37:0101001:422	91	2	10 261 495
8	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 9	23:37:0101001:441	88	3	9 923 204

9	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 10	23:37:0101001:432	87,7	3	9 889 375
10	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 15	23:37:0101001:300	74,2	3	8 367 065
11	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 22	23:37:0101001:444	94,1	4	10 611 063
12	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 29	23:37:0101001:366	93,4	5	10 532 128
13	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 37	23:37:0101001:365	89,4	6	10 081 073
14	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 38	23:37:0101001:368	75,8	6	8 547 487
15	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 45	23:37:0101001:382	88,8	7	10 013 415
16	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 46	23:37:0101001:391	76,1	7	8 581 316
17	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 52	23:37:0101001:473	96,8	8	10 915 525
18	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 81	23:37:0101001:331	508,3	12-13	57 317 781
19	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 82	23:37:0101001:469	67,4	12	7 600 272
20	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 83	23:37:0101001:440	73,7	12	8 310 684
21	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 1	23:37:0101001:478	80,9	2	9 122 582
22	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 2	23:37:0101001:485	97,4	2	10 983 183
23	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 4	23:37:0101001:455	95	2	10 712 550
24	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 5	23:37:0101001:452	133,9	2	15 099 057
25	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 6	23:37:0101001:296	93,4	2	10 532 128
26	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 8	23:37:0101001:310	66,7	2	7 521 338
27	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 9	23:37:0101001:308	81,8	3	9 224 069
28	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 10	23:37:0101001:309	98,1	3	11 062 118
29	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 12	23:37:0101001:380	94,7	3	10 678 721
30	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 13	23:37:0101001:389	133,3	3	15 031 399
31	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 14	23:37:0101001:384	93,8	3	10 577 234

32	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 22	23:37:0101001:503	89,7	4	10 114 903
33	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 28	23:37:0101001:459	104,9	5	11 828 911
34	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 37	23:37:0101001:301	135,1	6	15 234 374
35	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 38	23:37:0101001:317	93,4	6	10 532 128
36	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 45	23:37:0101001:484	96,7	7	10 904 248
37	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 53	23:37:0101001:396	92,5	8	10 430 641
38	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 68	23:37:0101001:495	96,5	10	10 881 696
39	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 75	23:37:0101001:507	96,4	11	10 870 419
40	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 78	23:37:0101001:379	89,5	12	10 092 350
41	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 79	23:37:0101001:393	63,1	12	7 115 389
42	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 80	23:37:0101001:421	469,1	12-13	52 897 445
43	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 81	23:37:0101001:465	507,6	12-13	57 238 847
44	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 82	23:37:0101001:520	70,1	12	7 904 734
45	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 83	23:37:0101001:482	75,3	12	8 491 105
46	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 1	23:37:0101001:512	85	2	9 584 913
47	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 2	23:37:0101001:514	89	2	10 035 968
48	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок-IX, пом. 3	23:37:0101001:513	63,3	2	7 137 941
49	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок IX, пом. 4	23:37:0101001:515	106,9	2	12 054 438
50	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок -IX, пом. 5	23:37:0101001:508	104,8	2	11 817 634
51	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 6	23:37:0101001:277	90,8	2	10 238 943
52	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 7	23:37:0101001:276	76,8	2	8 660 251
53	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 8	23:37:0101001:278	107,7	2	12 144 649
54	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 9	23:37:0101001:268	87,3	3	9 844 270

55	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 10	23:37:0101001:275	88,4	3	9 968 310
56	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 12	23:37:0101001:272	107	3	12 065 714
57	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 13	23:37:0101001:274	106,2	3	11 975 503
58	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 16	23:37:0101001:279	108,3	3	12 212 307
59	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 17	23:37:0101001:332	81,2	4	9 156 411
60	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 20	23:37:0101001:271	95,2	4	10 735 103
61	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 22	23:37:0101001:286	93,9	4	10 588 510
62	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 24	23:37:0101001:285	80,9	4	9 122 582
63	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 26	23:37:0101001:269	98,5	5	11 107 223
64	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 28	23:37:0101001:292	95,5	5	10 768 932
65	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 30	23:37:0101001:284	94,4	5	10 644 892
66	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 38	23:37:0101001:406	90,2	6	10 171 284
67	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 40	23:37:0101001:417	107,6	6	12 133 373
68	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 46	23:37:0101001:458	90,1	7	10 160 008
69	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 48	23:37:0101001:399	107,7	7	12 144 649
70	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 53	23:37:0101001:428	96,7	8	10 904 248
71	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 57	23:37:0101001:336	98,2	9	11 073 394
72	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 58	23:37:0101001:415	156,8	9	17 681 346
73	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 60	23:37:0101001:424	97,1	9	10 949 354
74	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 68	23:37:0101001:338	88,8	10	10 013 415
75	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 71	23:37:0101001:454	86,1	11	9 708 953
76	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 76	23:37:0101001:359	90,4	11	10 193 837
77	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 78	23:37:0101001:377	106	11	11 952 951

78	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 79	23:37:0101001:427	88,3	12	9 957 033
79	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 80	23:37:0101001:390	63,2	12	7 126 665
80	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 81	23:37:0101001:397	467,8	12-13	52 750 852
81	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 82	23:37:0101001:316	507,7	12-13	57 250 123
82	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 83	23:37:0101001:510	67,6	12	7 622 825
83	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 84	23:37:0101001:493	90,2	12	10 171 284
84	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 1	23:37:0101001:522	121,1	2	13 655 682
85	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 2	23:37:0101001:531	145,8	2	16 440 945
86	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 3	23:37:0101001:530	120,3	2	13 565 471
87	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 4	23:37:0101001:532	121	3	13 644 406
88	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 5	23:37:0101001:559	145,4	3	16 395 840
89	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 6	23:37:0101001:527	120,7	3	13 610 577
90	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 7	23:37:0101001:525	151,8	4	17 117 527
91	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 8	23:37:0101001:534	155,8	4	17 568 582
92	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 9	23:37:0101001:526	145,8	4	16 440 945
93	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 10	23:37:0101001:529	151,6	5	17 094 975
94	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 11	23:37:0101001:535	156,4	5	17 636 240
95	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 12	23:37:0101001:528	151,9	5	17 128 804
96	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 4	23:37:0101001:434	116,5	2	13 136 969
97	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 40	23:37:0101001:376	86,8	7	9 787 888
98	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 59	23:37:0101001:297	94,9	9	10 701 274
99	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 62	23:37:0101001:343	87,6	10	9 878 099
100	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 67	23:37:0101001:410	89,2	10	10 058 521

101	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 70	23:37:0101001:425	87,2	11	9 832 993
102	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 75	23:37:0101001:472	89,5	11	10 092 350
103	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 76	23:37:0101001:468	76,1	11	8 581 316
104	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 14	23:37:0101001:280	90,5	3	10 205 113
105	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 15	23:37:0101001:329	77,2	3	8 705 356
106	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 44	23:37:0101001:456	106,4	7	11 998 056
<b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб.</b>					<b>1 388 019 471</b>

*Источник: расчеты Оценщика*

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы относительно методов оценки и их применения в данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги Вашей организации.

Генеральный директор

Авдеев С.Н.





**ОТЧЁТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ  
106 (СТА ШЕСТИ) ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО  
АДРЕСУ: РОССИЯ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г. АНАПА,  
ПР-КТ РЕВОЛЮЦИИ, Д. 3, ВКЛЮЧАЯ СТОИМОСТЬ ПРАВА  
ПОЛЬЗОВАНИЯ ЧАСТЬЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ЗДАНИЕМ  
С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:37:0101001:67, В ЦЕЛЯХ  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ И РАСЧЕТНОЙ  
СТОИМОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПАЯ ФОНДА.**



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	11
1.1. Задание на оценку .....	11
1.2. Применяемые стандарты оценки .....	13
1.3. Сведения об оценщике и заказчике .....	13
1.4. Основные факты и выводы .....	14
<b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	16
<b>РАЗДЕЛ 3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b> .....	17
<b>РАЗДЕЛ 4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	19
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	24
5.1. Влияние политической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта .....	24
5.2. Обзор социально-экономической обстановки в РФ по итогам 2019 .....	25
5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки .....	27
5.4. Краткая характеристика региона расположения Объекта оценки .....	29
<b>РАЗДЕЛ 6. ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ</b> .....	31
6.1. Анализ Предложения .....	31
6.2. Анализ Спроса и Ценообразование .....	34
6.3. Выводы и Прогнозы .....	34
<b>РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	36
7.1. Анализ земельного участка как условно свободного .....	36
7.2. Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями .....	37
<b>РАЗДЕЛ 8. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ</b> .....	38
8.1. Понятие рыночной стоимости согласно положениям Федерального закона и Федеральных стандартов оценки .....	38
8.2. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" .....	38
8.3. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 .....	39
8.4. Этапы проведения оценки .....	39
8.5. Общее описание подходов к Оценке .....	40
8.6. Методика оценки объектов недвижимого имущества .....	41
8.6.1. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках затратного подхода .....	41
8.6.2. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода .....	49
8.6.3. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода .....	50
8.7. Согласование результатов полученных с применением различных подходов .....	53
8.8. Выбор подходов и методов оценки справедливой стоимости .....	53
<b>РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	56
9.1. Методология оценки .....	56
9.2. Выбор объектов-аналогов .....	56
<b>РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ</b> .....	66





---

РАЗДЕЛ 11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....	72
РАЗДЕЛ 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	73
РАЗДЕЛ 13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....	74
РАЗДЕЛ 14. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	75
14.1. Документы оценщика .....	75
14.2. Копии материалов по объектам-аналогам .....	81
14.3. Документы, использовавшиеся при составлении отчета .....	84





## Раздел 1. Общие сведения

### 1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	Недвижимое имущество – 106 (сто шесть) жилых помещений, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием с кадастровым номером 23:37:0101001:67
Месторасположение объекта оценки:	Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3
Общая площадь объекта оценки, кв. м: <sup>1</sup>	12 309,1 кв. м <sup>2</sup>
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость
Дата оценки:	06.02.2020 г.
Срок проведения оценки по Договору:	3 (Три) рабочих дня
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<p>-Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор) и другими лицами, которые упоминаются в отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная.</p> <p>Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на объекты оценки. Права на объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.</p> <p>-Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</p> <p>-Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел</p>

<sup>1</sup>Общая площадь объекта оценки (согласно Жилищному Кодексу РФ ст. 15) – Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.





фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.

-Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

-Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки.

-Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, используется стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

-Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

-Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.

В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

-От Исполнителя не потребуются появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

-В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке.

-В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не





подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

Используемые стандарты оценки:	Федеральный Стандарт Оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 Федеральный Стандарт Оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298 Федеральный Стандарт Оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299 Федеральный Стандарт Оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стандарты саморегулируемых организаций, в которых состоят Оценщики.
--------------------------------	---

## 1.3. Сведения об оценщике и заказчике

Исполнитель:	ООО "Форпост-оценка"
Место нахождения Исполнителя:	117246, г. Москва, Научный проезд, дом 19, этаж 7 комн. 37
Почтовый адрес Исполнителя:	117246, г. Москва, Научный проезд, дом 19, этаж 7 комн. 37
Контактная информация Исполнителя:	Тел. (495) 518-01-72, (495) 518-44-72, (495) 640-12-29, (495) 651-68-08; факс (495) 651-68-09 info@vorposten.ru www.vorposten.ru
Оценщик:	Авдеев Сергей Николаевич
Получение профессиональных знаний и стаж работы в оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке Финансовой академии при Правительстве РФ серии ПП № 315059, выдан 19.02.2003, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 403-ИПК Свидетельство о повышении квалификации Международного университета в Москве от 18.10.2005, регистрационный номер 002; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №004815-1 от 15.03.2018г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №004816-2 от 15.03.2018 г.
Сведения о страховом полисе Оценщика:	Страховой полис ООО Страховая компания "Абсолют страхование" №022-073-004140/19 от 15.10.2019 г., срок страхования с 12.11.2019 г по 11.11.2020., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» Свидетельство № 01433 от 08.04.2016г.





Сведения о страховом полисе Исполнителя:	Страховой полис ООО Страховая компания "Абсолют Страхование" № 022-073-004100/19, срок страхования с 10.10.2019 г по 09.10.2020 г., страховая сумма 300 000 000 (Триста миллионов) рублей.
Банковские реквизиты Исполнителя:	ИНН 7709911574, КПП 770901001 Р/с № 40702810792000004991 в "Газпромбанк" (АО), г. Москва, К/с № 30101810200000000823, БИК 044525823 ОГРН 1127746719000, Дата присвоения ОГРН 10.09.2012 г.
Степень участия в подготовке настоящего Отчета	Проведение осмотра, подбор объектов-аналогов, анализ рынка, выполнение расчетов, оформление отчёта.
Заказчик:	ООО «Цитадель Э. М.» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Панорама»
Реквизиты Заказчика:	127051 г. Москва, 1-й Колобовский переулок, д. 13, строение 1, пом. IV, комн. 1А. ОГРН: 1057746368096, дата присвоения: 04.03.2005 г.
Банковские реквизиты Заказчика:	ООО "Цитадель Э.М." Д.У. ЗПИФ недвижимости "Панорама", ИНН 7708554841, КПП 770701001, р/сч 40701810700000063200 в Банк ГПБ (АО) г. Москва, БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823

#### 1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Недвижимое имущество – 106 (сто шесть) жилых помещений, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием с кадастровым номером 23:37:0101001:67
Местоположение объекта оценки:	Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Панорама» под управление ООО «Цитадель Эссетс Менеджмент» (общая долевая собственность)
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Дата оценки:	06.02.2020 г.
Дата составления отчета:	11.02.2020 г.
Основание для оказания услуг:	Договор №14/02/25 и задания на оценку №П/П/013 от 07.02.2020 г.
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода:	Не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода:	Не применялся
Стоимость объекта оценки расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, в рамках сравнительного	1 388 019 471 (Один миллиард триста восемьдесят восемь миллионов девятнадцать тысяч четыреста семьдесят один) рубль





подхода:

Справедливая стоимость объекта оценки  
расположенного по адресу: Россия,  
Краснодарский край, г. Анапа,  
пр-кт Революции, д. 3:

1 388 019 471 (Один миллиард триста восемьдесят  
восемь миллионов девятнадцать тысяч четыреста  
семьдесят один) рубль

С уважением,  
Генеральный директор

С.Н. Авдеев

Оценщик

С.Н. Авдеев





## Раздел 2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

- Информация по объектам-аналогам уточнялась Оценщиком по телефону у продавцов квартир, выставленных на продажу. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях (приложение 3 Отчета) и используемых Оценщиком в расчетах.
- В расчетах будут использованы курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.
- При определении справедливой стоимости объекта оценки к расчету принималась общая площадь квартиры с учетом балконов, лоджий, веранд и террас, поскольку этот показатель определяет цену предложения квартиры на рынке купли – продажи жилых помещений
- В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.
- При проведении оценки принимается во внимание тот факт, что внутреннее состояние помещений недвижимого имущества (квартир), расположенных по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3 оценщиком осмотрено не было. Условно было принято отсутствие каких-либо изменений планировки помещений объекта оценки, наличие подключения к системам коммуникаций здания и оборудования для данных систем. При описании объекта оценки оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных заказчиком.
- В процессе проведения настоящих расчетов за единицу сравнения был принят 1 квадратный метр общей площади жилого помещения, подлежащего оценке. Данный выбор обусловлен составом объекта оценки, представляющим собой набор квартир, имеющих значительно разнящуюся между собой площадь, расположенных на разных этажах здания (за исключением первого) и отличающихся по иным ценообразующим характеристикам. В данном случае усредненная оценка справедливой стоимости 1 квадратного метра условной квартиры позволит избежать серьезных расчетных ошибок и обеспечит низкую погрешность оценки всего объекта в целом, укладывающуюся в допустимые рамки.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.



## Раздел 3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Рыночная стоимость**<sup>2</sup> – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Справедливая стоимость**<sup>3</sup> – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

**Инвестиционная стоимость** – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке необязателен.

**Ликвидационная стоимость** – определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

**Кадастровая стоимость** – расчетная величина в денежном выражении, определяемая по утвержденной в установленном порядке методике и отражающая представления о ценности земельного участка при существующем его использовании. Кадастровая оценка земли проводится в целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель.

**Объект оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО-1).

**Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО-1).

**Стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная расчетная величина объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (ФСО-1).

**Итоговая стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО-1).

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО-1).

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО-1).

<sup>2</sup>ФЗ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г.

<sup>3</sup>Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"





**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО-1).

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО-1).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО-1).

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФСО-1).

**Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (ФСО-1).

**Наиболее эффективное использование** – наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости (МСО 2013).

**Срок экспозиции объекта оценки** – это срок с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Объект недвижимости** – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

**Улучшения земельного участка** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

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

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

**Коэффициент капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

**Безрисковая ставка** – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.



## Раздел 4. Характеристика объекта оценки

Объектом оценки являются 106 (сто шесть) жилых помещений, расположенные по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием с кадастровым номером 23:37:0101001:67.

**Табл. 4-1. Описание прилегающей территории**

Показатель	Значение
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя
Близость к скоростным магистралям	Около 3 км до Анапского и Супсехского шоссе
Транспортная доступность	До аэропорта г. Анапа около 14 км, железнодорожный вокзал г. Анапа около 6 км, автовокзал г. Анапа около 2 км
Качество обустройства двора:	
наличие зеленых насаждений	Есть
наличие детских площадок	Есть
наличие охраняемой парковки для автомобилей в пределах пешей доступности (менее 500 м)	Есть
наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Собственный пляж комплекса находится в 30 метрах от корпусов. В 100 метрах от комплекса находятся летние площадки с ресторанами «27 причал» и «Ковчег». На территории комплекса расположено два круглогодичных бассейна с теплой морской водой. Школа Олимпийского резерва находится в 50-ти метрах.
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Аптека, детский сад, магазины, поликлиника, школа, предприятия социально-бытового обслуживания
Состояние прилегающей территории	Хорошее

*Источник: данные Заказчика*

**Табл. 4-2. Описание дома**

Показатель	Значение
Год постройки дома	2013
Год последнего капитального ремонта	Не проводился
Физический износ дома, %	4% (на основании методик определения износа зданий)
Серия дома	Индивидуальный проект
Тип фундамента	Железобетонный
Этажность дома	13
Материал стен	Монолитный
Характеристика перекрытий	Железобетонные
Состояние подъезда	Отличное
Внешний вид фасада дома/состояние	Облицован декоративной плиткой/Хорошее
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа, противопожарная безопасность, встроенно-пристроенные помещения нежилого назначения)	Домофон, мусоропровод, лифт, консьерж, охрана, КПП

*Источник: данные Заказчика*



**Табл. 4-3. Описание квартир**

Показатель	Значение
Этажи расположения квартир	2-13
Общая площадь объекта оценки, кв. м:	12 309,1 кв. м
Наличие балкона/лоджии	Нет
Высота потолков, м	3,0
Состояние квартир	Проведена улучшенная отделка Окна – пластиковые стеклопакеты; Входная дверь – металлическая
Необходимые ремонтные работы	Не требуются
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, канализации, горячему и холодному водоснабжению	Подключен
Кухонная плита	Не установлена
Сантехника/состояние	Не установлена
Система отопления	Центральная
Оборудование для вышеперечисленных систем	Не установлено

*Источник: данные Заказчика*

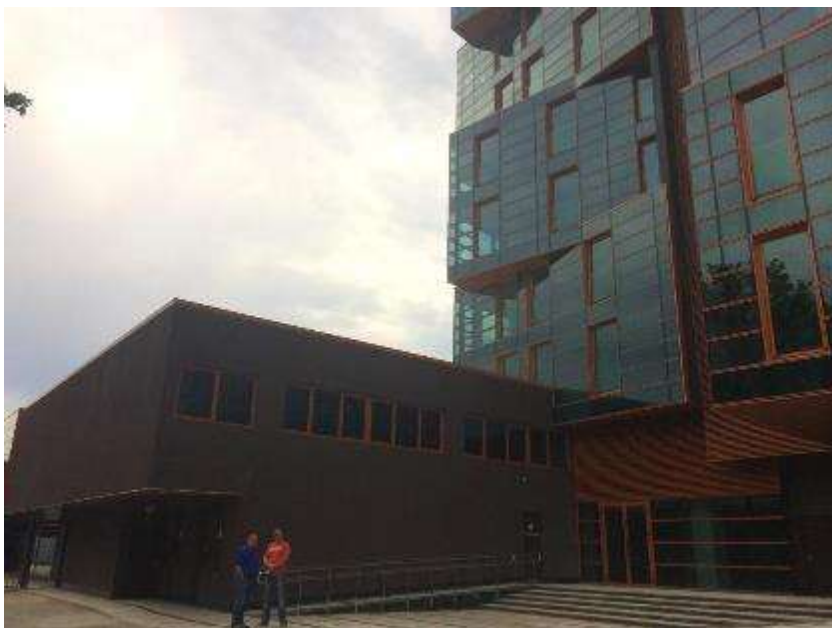


## ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

*Фасад дома*



*Фасад дома*

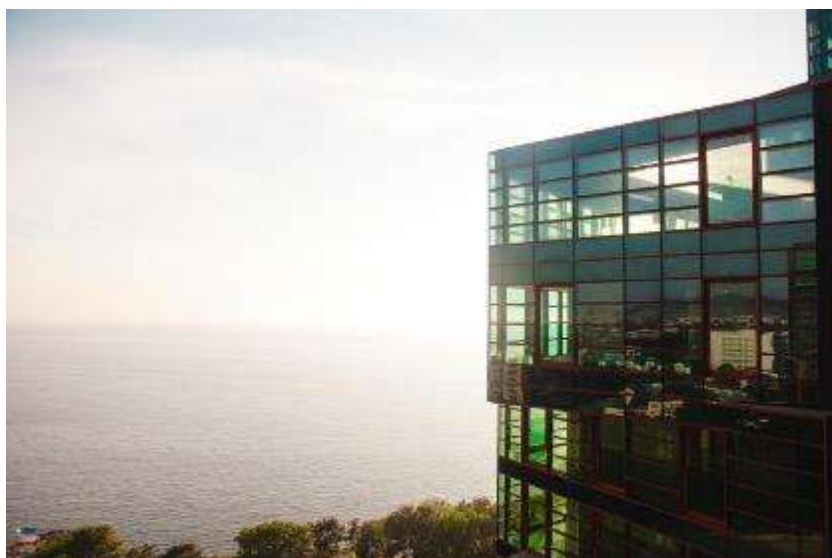




*Фасад дома*



*Фасад дома*







## Раздел 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном разделе был произведен анализ условий и рынков, существенно влияющих на определяемую стоимость объекта оценки (п. 11 ФСО-7).

К данным позициям относятся:

- Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.
- Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.
- Анализ района расположения оцениваемых объектов.
- Анализ рынка оцениваемых объектов.

### 5.1. Влияние политической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта<sup>4</sup>

Подводя политические итоги 2019 года, эксперты сходятся во мнении по поводу безусловных успехов России на международной арене. Во внутренней политике отмечается ряд нерешенных проблем, которые не позволяют сделать однозначно позитивный вывод по итогам уходящего года.

«Во внешней политике Россия в этом году демонстрирует успехи, несмотря на все попытки вытеснения нашей страны из международного пространства. В этом году мы наблюдаем обратный процесс — возвращение России в большую мировую политику. Это происходит по многим направлениям. Можно говорить о более выгодной позиции, чем та, которую мы занимали, например, в 2014 году. России грозила изоляция, и она вынуждена была совершать какие-то действия по заключению невыгодных контрактов, например», — рассказывает корреспонденту Федерального агентства новостей политолог Владимир Киреев.

Эксперты отмечают, что с этого года Россия сотрудничает со многими партнерами многовекторно. Даже с теми странами, которые находятся в конфликтных отношениях друг с другом. Россию приняли в качестве серьезного переговорщика и Франция, и Германия, то есть она вернула свое положение в качестве полноценного партнера Европейского союза. Улучшилось положение России как основного переговорщика и на Ближнем Востоке между всеми игроками: Сирией, Ираном, Саудовской Аравией, Израилем, чего не имеет ни одна страна в мире.

«Все это говорит о том, что конъюнктура по отношению к России складывается благополучно, благожелательно», — заключил Киреев.

«Георейтинг» ФОМ показал увеличение уровня поддержки президента РФ как в сфере социальной политики (рост баланса положительных и отрицательных оценок с июля 2018 — на 17 п.п., а с марта 2019 — на 6 п.п.), так и в экономике (рост баланса оценок с июля 2018 — на 13 п.п., а с марта 2019 — на 5 п.п.), что связывают с его вниманием к реализации национальных проектов и в целом к повышению качества жизни россиян.

Баланс доверия к представителям власти на местах, который рассчитывается как разница между долями граждан, доверяющих и не доверяющих своим региональным руководителям, увеличился вдвое. Еще летом 2018 года 41% россиян считали, что главы их регионов работают хорошо, а 22% — что плохо, то сейчас наблюдается 50% и 19% соответственно. Вместо непопулярных губернаторов приходят люди с немалым кредитом доверия от жителей.

Председатель Комитета по безопасности и противодействию коррупции Василий Пискарев отмечает, что только в осенний период Госдума поддержала 11 подготовленных комитетом федеральных законов, 8 из которых уже подписаны президентом Владимиром Путиным. Из законов, направленных на защиту прав граждан, Пискарев выделил поправки, внесенные в Трудовой кодекс, и закон «Об исполнительном производстве».

<sup>4</sup>Источник информации: <https://riafan.ru/1237762-v-rossii-podveli-politicheskie-itogi-2019-goda>



«Создается механизм, который позволит понуждать работодателя, задерживающего выплату заработной платы, вернуть долги своим работникам без обращения в суд. Это позволит людям без долгих тяжб получить свои деньги», — пояснил депутат.

Также принят базовый закон о повышении профессиональных требований к тем, кто проходит службу в органах исполнительного производства. Кроме того, важные поправки внесены и в антикоррупционное законодательство.

Одно из самых ярких событий 2019 года — реформирование Госсовета, который именно в этом году стал эффективной переговорной площадкой между правительством и губернаторским корпусом. Перед каждым Госсоветом проходят встречи президента с общественностью, в организации которых помогает обновленный ОНФ. В них принимают участие самые авторитетные эксперты, способные дать свежий взгляд на проблему со стороны граждан.

В 2019 году запущен третий сезон конкурса управленцев «Лидеры России», который открывает большие возможности его участникам. Всего в 2019 году число принявших участие в проектах «Россия — страна возможностей» достигло 3,5 миллиона человек.

Также эксперты отмечают рост количества волонтеров в России. Только в единой информационной платформе «Добро.рф» зарегистрировано 1,1 миллиона человек. В 72 регионах открыты региональные центры поддержки добровольчества.

Директор Института политических исследований Сергей Марков из самых значительных событий этого года назвал открытие моста через Керченский пролив.

В целом можно говорить о медленном, но стабильном росте социального оптимизма, особенно в тех регионах, где произошли кадровые перестановки. Несмотря на отдельные беспорядки по стране, количество протестующих в 2019 году снизилось вдвое. Президентская кадровая политика однозначно демонстрирует свою эффективность.

Руководству страны удалось внести позитивные коррективы по тем позициям, которые вызывали особую социальную напряженность в 2018 году. Это хорошо продемонстрировали результаты выборов — 2019: пропрезидентские силы победили с существенным отрывом — 16 из 16 выборов ВДЛ и 12 из 13 выборов в ЗС. Таким образом, власть доказала, что способна обновляться по запросам граждан.

## 5.2. Обзор социально-экономической обстановки в РФ по итогам 2019<sup>5</sup>

Главный итог 2019 года для экономики России — это стагнирующий рост, считают эксперты. Мы видим достаточно хорошие отдельно взятые макропоказатели, но очень слабую общую динамику.

Объяснение кроется в двух факторах. Во-первых, внешнее давление из-за очень высокого уровня неопределённости, связанного с торговыми войнами и Brexit. Это отражалось как на глобальных рынках, так и на ситуации внутри России. Во-вторых, ситуация в инвестиционном и деловом климате в стране продолжала оставаться негативной. Кроме того, стоит отметить очень жёсткую фискальную политику и рост налоговой нагрузки на бизнес. Собираемость налогов повышается, но она не сопровождается увеличением расходов, и тем более ростом их эффективности, сказал ректор Российской экономической школы Рубен Ениколопов.

На взгляд профессора РЭШ Валерия Черноокого, ситуация в российской экономике в 2019 году в целом оставалась стабильной во многом благодаря сбалансированной макроэкономической политике. Инфляционное таргетирование и действующее бюджетное правило позволили сохранить устойчивость цен и валютного курса. Банк России всё больше внимания уделяет мерам, направленным на поддержание финансовой стабильности и предотвращение образования «пузырей» на рынке потребительского кредитования.

По его мнению, участие Российской Федерации в сделке ОПЕК+ внесло определённый вклад в стабилизацию мировых цен на нефть, а запуск механизма демпфирующей надбавки в обратном акцизе на топливо в июле уходящего года позволил существенно сократить волатильность цен на бензин.

Начало 2019 года было отмечено повышением ставки НДС до 20%, которое привело к временному всплеску инфляции выше уровня 5% и замедлению темпов роста ВВП в первой половине года, добавил Черноокий. Однако отрицательный эффект от повышения НДС оказался не таким сильным и длительным,

<sup>5</sup> <https://finance.rambler.ru/markets/43453902-stagniruyuschiy-rost-vse-ekonomicheskie-itogi-2019-goda/>



как изначально ожидалось. Во втором полугодии темпы роста потребительских цен упали ниже целевого уровня в 4%, что позволило Банку России существенно снизить ключевую ставку.

И всё же, наверное, главным событием 2019 года можно назвать «стабильность», которая, однако имеет отрицательный оттенок, говорит профессор Евгений Яковлев. Западные санкции никуда не ушли, цена на нефть была относительно устойчивой, ВВП немного вырос — на 1,3%, что в два раза ниже среднемировых темпов, реальные доходы населения продолжили хоть и немного, но падать.

В финансовой сфере аналитики Российской экономической школы отмечают как успехи, так и резко негативные события. Например, профессор Анна Обижаева вспоминает завершение Банком России санации «ФК Открытие» летом 2019 года.

Как полагает она, без каких-либо серьёзных потрясений на финансовом рынке Центробанк сумел провести оздоровление одного из крупнейших банков страны и обкатать новый механизм Фонда консолидации банковского сектора (ФКБС), который в будущем должен стать важной опорой для стабильного функционирования банковской системы.

Профессор также отмечает успешное развитие российского денежного рынка. Всё более востребованными становятся такие инструменты, как РЕПО с центральным контрагентом. В апреле 2019 года Московская биржа начала использовать эти рыночные сделки для расчёта новых ставок, названных RUSFAR. В скором будущем они могут стать основным бенчмарком для расчёта справедливой стоимости денег на российском рынке и прийти на смену ставкам Mosprime, Ruonia и Libor, прогнозирует Обижаева.

Она подчёркивает, что уже сейчас Банк России и регуляторы других стран советуют участникам рынка сокращать использование широко распространённых эталонных ставок Libor, которые должны прекратить своё существование после 2021 года, так как их значения могут быть легко сманипулированы.

2019 год был отмечен и рядом событий, негативно повлиявших на инвестиционный климат в стране, замечает профессор Валерий Черноокий. Среди них, безусловно, первое место занимает конфликт вокруг фонда Baring Vostok и уголовное дело против его основателя Майкла Калви. Крайне опасными для бизнеса остаются и многие политически мотивированные законодательные инициативы. Так, внесённый в Госдуму проект закона, ограничивающего долю иностранного капитала в Интернет-компаниях, привёл к серьёзному обвалу акций «Яндекса».

Хотя, в конечном счёте, этот законопроект был отозван после критического отзыва со стороны правительства и изменений в корпоративном управлении самой компании, политические риски в отрасли и экономике в целом остаются крайне высокими. При этом никуда не исчез и риск введения новых санкций со стороны США и ЕС, резюмирует экономист.

Рубен Ениколопов напоминает, что в 2019-м мы, к сожалению, вновь стали свидетелями того, как правоохранительные органы и силовые структуры используются для решения чисто коммерческих споров. И это не только громкое дело Майкла Калви, но и последние события вокруг Rambler и веб-сервера Nginx, да и ряд других казусов, добавляет он.

По мнению экспертов РЭШ, заметные события в России, которые в будущем ещё будут влиять на экономику, произошли в социальной сфере.

Россия, наконец, присоединилась к глобальному тренду и приступила к повышению пенсионного возраста. Это связано с объективным фактором — общим старением населения в мире. Тем не менее, в России решение вызвало естественную социальную напряжённость, как по причине больших расходов на другие цели (финансовая поддержка дружественных стран, субсидии нефтяным компаниям и госкорпорациям, расходы на некоторые государственные проекты и т.д.), так и в силу общего падения реальных доходов населения, размышляет профессор Евгений Яковлев.

Аналитик отмечает неоднозначные результаты в сфере здравоохранения. С одной стороны, изменение образа жизни, меры государства по борьбе с употреблением алкоголя и табака и по совершенствованию медицинской помощи приносят плоды. Несмотря на неблагоприятную экономическую ситуацию, продолжительность жизни в России достигла нового исторического максимума в 73,6 года.

При этом, уникальные меры по поддержке рождаемости (федеральный и региональные материнские капиталы) не смогли предотвратить её снижение, что было зафиксировано в 2019 году. Причины этого, думает Яковлев, — текущее неблагоприятное экономическое положение молодых семей и их весьма осторожные ожидания в отношении будущих доходов, а также непоследовательность госполитики (материнский капитал изначально планировали отменить). Несмотря на то, что маткапитал работает,



и в семьях появляются вторые и третьи дети, падение рождаемости должно заставить государство подумать о стимулировании рождения первого ребёнка.

Увы, но в то же время, мы стали свидетелями провалов государственной политики на рынке медикаментов. Госрегулирование (например, потолок цен для жизненно важных лекарств) и другие ограничения привели к классическим последствиям: дефициту лекарств и ограничению входа на рынок более эффективных современных препаратов.

Другие важные, с точки зрения экспертов РЭШ события, были связаны с общим трендом развития цифровизации и финтех.

Как отмечает доцент кафедры экономики РЭШ Константин Егоров, прошедший год принёс хорошие новости для многих развивающихся стран, которые, как и Россия, уже достаточно давно пытаются уменьшить свою зависимость от доллара США. Во-первых, о господстве американской валюты стали беспокоиться и развитые страны, а во-вторых, у неё появилась новая альтернатива — цифровые валюты.

Так, глава Банка Англии Марк Карни прошлым летом призвал других лидеров центральных банков снизить роль доллара через использование цифровых валют. В будущем нам предстоит увидеть борьбу за лидерство как между частными валютами, такими как Libra от Facebook, так и между ними и новыми электронными валютами центральных банков, сказал Егоров.

Проректор РЭШ Максим Буев предлагает обратить внимание на одну, казалось бы непримечательную вежу, которая, однако, переломила тренд и имеет большое значение для развития финансового сектора, в частности индустрии управления активами. 2019-й стал годом, когда финансовая индустрия в США и Европе поняла, что за робоадвайзом (roboadvice — роботизированные финансовые советники) нет будущего, рассуждает Буев.

Сперва в хайпе вокруг развития финтеха казалось, что будет создана некоторая вселенная, параллельная традиционному финансовому сектору, продолжает экономист. В этой вселенной не будет места человеку. А оказалось, что это не работает. Новые поколения (миллениалы, «поколение Z» и т.д.) лучше разбираются в технологиях, но по-прежнему плохо понимают финансы. Поэтому в финансовом консультировании ключевым элементом по-прежнему остаётся роль советника-человека. А значит, индустрия управления активами будет развиваться в сторону гибридных решений — тандема искусственного интеллекта и человека, предполагает Максим Буев.

2019 год показал, что автоматизация и цифровая трансформация бизнеса набирают обороты, полагает директор программ «Финансы, инвестиции, банки» и «Мастер наук по финансам» РЭШ Олег Шибанов. Банк России своим декабрьским отчётом запустил особенно активную дискуссию про платформы и экосистемы, говорит он. Многие коммерческие банки пробуют понять, как использовать свои партнёрства более активно, и как предложить больше возможностей клиентам, например, дать возможность покупать любые товары, еду и финансовые услуги внутри одного приложения. Это может позволить конкурировать с иностранными компаниями, а также преобразовать бизнес участвующих фирм. Это, возможно, повлияет на снижение количества рабочих мест с низкой зарплатой, и, как следствие, изменит рынок труда и в России, и в мире, подчеркнул эксперт.

### 5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

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

## Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- недвижимое имущество - 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.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

- движимое имущество - вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

По данному признаку оцениваемый объект относится к недвижимому имуществу – жилые помещения, представляющие собой квартиры (вторичное жилье).

Вторичный рынок жилья – это сфера, где осуществляются сделки с недвижимостью, у которой прежде уже были собственники. Вторичный рынок жилья привлекателен, в первую очередь, своим разнообразием и богатством выбора. На нем представлены квартиры разнообразных ценовых категорий и качества. В зависимости от качественного и ценового уровня можно выделить следующие типы вторичного жилья:

- низкокачественное жилье - это квартиры, которые не оснащены всеми удобствами (могут отсутствовать вода, канализация, центральное отопление), в домах, имеющих не более трех этажей;
- стандартное жилье – это квартиры со смежными комнатами и кухнями небольших площадей в типовых домах, имеющих до 16 этажей;
- застройка сталинских времен;
- улучшенное жилье – это квартиры с изолированными комнатами и подсобными помещениями в типовых домах, имеющих более 16 этажей;
- элитное жилье – это квартиры в домах, построенных по специальным проектам, расположенных в центральных районах города и оснащенных дополнительными удобствами (подземные парковки, охрана).

Наиболее универсальным и является деление жилой недвижимости на категории "эконом", "бизнес" и "люкс", или "элит".

К зданиям класса "эконом" относятся:

- панельные дома современных серий, построенные после 1990 г.;
- качественные кирпичные дома советского времени;
- монолитные дома;
- монолитно-панельные дома;
- некоторые монолитно-кирпичные дома.

К зданиям класса "бизнес" относятся:

- лучшие кирпичные дома советского времени;
- качественные кирпичные дома, построенные после 1990 г.;
- качественные монолитно-кирпичные дома;

К зданиям класса "люкс" относятся:

- лучшие кирпичные дома, построенные после 1990 г.;
- лучшие монолитно-кирпичные дома, построенные после 1990 г.
- При классификации принимаются во внимание также следующие факторы:
- Качество проекта (количество квартир, архитектурное решение здания, высота потолков, удобство планировок и т.д.);
- Качество используемых строительных и отделочных материалов;
- Наличие и качество инфраструктуры (социальные, бытовые, развлекательные объекты, обеспечение безопасности, служба эксплуатации здания, подземные и гостевые паркинги);





- Инженерное обеспечение здания (системы водоснабжения, отопления, телекоммуникаций, пожарной безопасности, лифты).

Также имеется следующая классификация объектов жилой недвижимости от компании Penny Lane Realty:

#### Люкс и класс "А"

Основные отличия: местоположение в наиболее престижных местах города, равноценное окружение; надежный застройщик; каркас здания - монолит, стены – кирпич; дорогие отделочные материалы; количество квартир до 30; высота потолков от 3,2 м; огороженная территория; профессиональная охрана; лифты ведущих производителей, высококачественные инженерные системы, внутренняя инфраструктура – фитнес центр, бассейн, кафе; профессиональный менеджмент здания.

#### Класс "Б"

Основные отличия: местоположение - прилегающее к основным престижным местам в городе, новое строительство или реконструкция, стены могут быть монолитными; количество квартир до 80; высота потолков от 3,0 м; внутренний двор может отсутствовать; лифты европейских производителей; круглосуточная охрана; качественная инженерия; присутствует внутренняя инфраструктура; обычные коммуникации.

#### Класс "С"

Основные отличия: местоположение в традиционно престижных спальных районах, строительство по индивидуальному проекту; единый жилой комплекс с современным архитектурным обликом; количество квартир от 100; развитая социальная инфраструктура в районе – бассейны, фитнес центры, салоны красоты, детские площадки, паркинги; для строительства и отделки используются более дешевые материалы.

**Вывод:** согласно классификации, положенной в основу сегментации рынков недвижимости, объект оценки является недвижимым имуществом и относится к сегменту рынка элитного жилья.

## 5.4. Краткая характеристика региона расположения Объекта оценки

Анапа – город на юге России, административный центр муниципального образования "город-курорт Анапа" на западе Краснодарского края, город воинской славы.

Анапа находится в юго-западной части Краснодарского края России, на берегу Чёрного моря. Анапа расположена в 1 691 км от Москвы, в 170 км от Краснодара, в 360 км от Сочи на стыке Большого Кавказа и Таманского полуострова. По состоянию на 2019 г. население города составляет 81 447 человек.

### Экономика

#### Туризм

В городе-курорте Анапа развита инфраструктура отдыха и гостеприимства. Большое количество санаториев, которые работают круглогодично, пансионатов, баз отдыха, больших и малых гостиниц.

Протяжённость пляжа составляет: 42 километра песчаного и 12 километров галечного. Работает множество магазинов по продаже различных сувениров и пляжного инвентаря. По итогам 2011 г. в Анапе отдохнуло 4 миллиона 200 тысяч гостей курорта. В 2011 г. Анапа признана "Лучшим бальнеологическим курортом мира" по версии ФЕМТЕК (Международной Ассоциации климато- и бальнеолечения).

#### Сфера услуг

В городе имеется множество предприятий общественного питания (кафе, столовых, баров, ресторанов).

Как федеральный курорт, ежегодно принимающий миллионы гостей, Анапа является крупнейшим рынком для сбыта сельскохозяйственной и промышленной продукции кубанских и российских производителей. В 2010 г. рост торговой отрасли составил более 120 %. В структуре потребительского рынка города-курорта Анапа работают более 2-х тысяч хозяйствующих субъектов, жителям города и района предоставлено более 17 тыс. рабочих мест.

#### Промышленность

В Анапе развито производство стройматериалов и пластиковых изделий. Есть предприятия пищевой промышленности (хлебозавод, винзавод и др.). На территории города-курорта Анапы из двух винзаводов





действующий остался один — ЗАО "Джемете". Это самый старый винзавод в Анапе, расположен в курортной зоне на высоком берегу Чёрного моря. Другой был переоборудован под выпуск минеральной воды. При этом в окрестностях Анапы хорошо развито виноградарство и виноделие.

Мясокомбинат, молочный завод и прядильно-ткацкая фабрика (земли, на которых находились данные объекты, проданы частным лицам под гостиничные комплексы), пивоваренный завод (ООО "Богерхаус").

#### *Транспорт*

В Анапе находится крупный аэропорт, железнодорожная станция Анапа, пассажирский морской порт (для малотоннажных прогулочных судов), автовокзал, развитая сеть шоссейных дорог.

В 2014 г. Анапа была выбрана в качестве одного из двух пересадочных узлов по поездке по единому билету. При этом через город (в отличие от другого пересадочного узла – Краснодара) проходит два маршрута: автобус-катамаран и автобус-паром-автобус.



## Раздел 6. Обзор вторичного рынка жилой недвижимости Краснодарского края

### 6.1. Анализ Предложения

На первичном рынке недвижимости Краснодарского края и города Краснодара ведется строительство более 150 объектов с общей площадью более 2,3 млн. м<sup>2</sup>. В текущем году запланировано ввести около 1,46 млн. м<sup>2</sup> жилья. Цены на начальных этапах строительства начинаются от 25 тыс. рублей за м<sup>2</sup>. Большая часть рынка недвижимости Краснодарского края представляет жилье средне-ценового класса. Ее доля превышает 60% от всех строящихся объектов. Окраины столицы активно застраиваются коттеджными поселками. Здесь больше возводится недвижимость, относящаяся к бизнес-классу. Самая дорогая недвижимость в крае находится в Сочи и на побережье Черного моря.

Рынок элитной недвижимости Краснодарского края занимает небольшой процент от рынка всей жилой недвижимости города и является устойчивым по отношению к каким-либо колебаниям. Одной из составляющей рынка элитной Краснодарской недвижимости являются пентхаусы. Пентхаус представляет собой роскошные апартаменты на самом верхнем этаже дома. Именно пентхаусы пользуются наибольшим спросом среди состоятельных людей.

Элитные квартиры в Краснодарском крае отличаются хорошим местоположением, качеством и архитектурой домов, в которых они располагаются, всей необходимой инфраструктурой. Наличием подземной и надземной парковки.

Элитные проекты и строения бизнес-класса занимают 25 процентов данного сегмента рынка. Большая их часть дислоцируется на территории, принадлежащей городу Сочи. Здесь минимальная стоимость такого объекта недвижимости составляет 50 миллионов рублей. В свою очередь в Геленджике цена уже на 30 процентов ниже — 35 миллионов, а в Туапсинском районе — на 50 процентов, таким образом коттедж тут можно приобрести за 25 миллионов. В Анапе и прочих зонах, расположенных на побережье Черного моря, цены существенно ниже.

Отдельно стоит отметить многофункциональный элитный комплекс «Золотая Бухта» в Анапе — это уникальный проект, не имеющий аналогов даже на территории Сочи. Развитию черноморских курортов сегодня уделяется особое внимание, но среди возводимой курортной недвижимости доминируют единичные элитные объекты. Стоит так же отметить многоквартирный жилой комплекс бизнес-класса "Колоннада". Стоимость одного квадратного метра в данном жилом комплексе составляет 100 тыс. рублей. Новый элитный дом в центре города. ЖК " Вилла Виктория" так же имеет стоимость за 1 кв. м от 100 тыс. рублей.

Бюджет, необходимый для приобретения одного такого недвижимого объекта, традиционно меньше. На сегодняшний день купить таунхаус на Черноморском побережье можно за 5-7,5 миллионов рублей. В Сочи цены самые высокие. Например, в коттеджных поселках "Горки Город" и "Морские Пенаты" человеку, который захотел приобрести в одном из них таунхаус, придется отдать 25 миллионов рублей. Естественно, по аналогии с коттеджами, в Анапе предложения будут менее дорогими.

Стоимость курортной недвижимости в рублях в России растет, вложения достаточно стабильны, а увеличение цен прогнозируемо. Многие покупатели руководствуются тем, что очень разумно одновременно владеть недвижимостью в России и в другой стране мира (где стоимость привязана к курсу доллара) и, таким образом, не зависеть от колебаний курса, сохраняя капитал стабильным.

Плюсы владения недвижимостью на побережье Черного моря в России весьма существенны. Также следует отметить, что такие плюсы есть только в России и ни одна другая страна мира их не имеет.

Отдых можно организовать буквально в любой день. Не нужны визы, не нужно проходить таможенную, нет никаких проблем с вылетом. Два часа на самолете — и вы на море. Такой отпуск можно позволить себе очень часто — без ущерба для бизнеса или работы, или даже без отрыва от них. Мягкая адаптация: привычные климат и еда, повсюду русская речь, принимают рубли, мобильная связь без роуминга и множество других преимуществ. Очень удобно отдыхать с детьми: быстрый и простой перелет, не нужны никакие разрешения, безболезненная адаптация к климату, низкий риск внезапной аллергии или нестандартной болезни, никаких проблем с медицинской помощью, если она вдруг понадобится, и никаких языковых барьеров для детей.





Стоит отметить, что почти все комплексы, представленные в данном исследовании, застройщики позиционируют как элитные или как улучшенный бизнес-класс. Это не всегда соответствует действительности, но такое допущение возможно, потому что уровень застройки и сервиса достаточно высок и позволяет обеспечить отдых на европейском уровне.

#### Курортные города

##### Сочи

Сочи — это бренд. Самая развитая инфраструктура, множество достопримечательностей, самый большой выбор элитных комплексов. Сюда приезжают отдохнуть у моря, покататься на современном горнолыжном курорте, выступить на деловом форуме и развлечься на фестивале. Именно в Сочи ежегодно проходят российский кинофестиваль “Кинотавр” и конкурс молодых исполнителей “Новая волна”.

Но есть и недостатки. Во-первых, это не очень тихий и безопасный город. Во-вторых, любителям песчаных пляжей выбирать почти не из чего. В-третьих, климат. В Сочи высокая влажность, жара переносится тяжело. Почти каждый год наблюдаются тропические ливни, а дождь идет практически каждый день с ноября по март. Иными словами, это исключительно летний курорт.

##### Анапа

Анапа — все еще недооцененный курорт, который считается бюджетным. Но это заблуждение, в Анапе можно отдохнуть на высоком уровне. Инфраструктура отлично развита (например, только в Анапе два крупных ТЦ, в остальных курортных городах по одному).

Преимущество Анапы — прекрасный климат: 280 солнечных дней, среднегодовая температура 15 °С, сухие зима и весна. Связано это с удачным географическим расположением. Анапа находится на 45-й параллели, на “линии жизни” — ровно посередине между Северным полюсом и экватором. Поэтому летом здесь не душно, а зимой тепло. В Анапе — песчаные пляжи и покатое дно. Анапа традиционно считается детским оздоровительным курортом. Кроме того, Анапа гораздо безопаснее других приморских городов.

##### Геленджик

Очень приятный курорт. Инфраструктура отлично развита, климат мягкий. Пляжи из мелкой гальки или ракушечника. Теплая погода может держаться до января.

Геленджик — также хороший вариант для тихого расслабляющего отдыха почти круглый год или для отдыха с детьми.

##### Крым

Элитные комплексы, в основном, расположены на Южном берегу Крыма, а именно в районах главных курортов — Ялта и Алушта. Именно сюда едут за неповторимой субтропической природой и шикарными видами. Погода в этих местах благоприятная. Летом климат умеренно жаркий, зима относительно теплая и влажная, весной все утопает в буйстве зелени.

#### Апартаменты, квартиры, пентхаусы

В среднем апартаменты дешевле квартир, но есть и недостатки. Процесс оформления и приемки комплекса с апартаментами проще и доступнее для застройщика. Застройщик не обязан соблюдать нормы, обязательные для жилых помещений: минимальный размер жилой площади, инсоляция, облагораживание придомовой территории. Как правило, апартаменты покупаются для сдачи отдыхающим и ведения гостиничного бизнеса. Также выше налог и стоимость коммунальных услуг, но покупателей элитных апартаментов это не смущает.

В Ялте почти все элитные комплексы имеют статус апартаментов. В Сочи приблизительно половина жилых комплексов — апартаменты. В Анапе и Геленджике — преимущественно квартиры.

Пентхаусы — самый роскошный вид недвижимости. Пентхаусы есть в ЖК “Золотая Бухта” (Анапа), ЖК “Александровский маяк” и ЖК “Волна” (Сочи), ЖК “Аквагория” (Геленджик), ЖК “Омега”, ЖК “Вилла Елена” и ЖК “Парус” (Ялта).

Расположение, расстояние до моря и пляж





В идеале элитный жилой комплекс должен располагаться прямо на берегу моря, желательны первая береговая линия и собственный закрытый пляж. Только в этом случае вы действительно сможете наслаждаться шумом прибоя, морским бризом, первой чашкой кофе на берегу моря.

В Сочи почти от любого элитного комплекса до моря идти или ехать 15-30 минут, что является существенным недостатком. Меньше — от жилых комплексов “Покровский”, “Москва”, “Мандарин Парк”, “Горизонт”, “Барселона Парк”, “Марина Парк”, “Карат”. В Геленджике же близко только от ЖК “Акватория” — 3 минуты до моря. От других — в среднем 10 минут. В Ялте от любого рассматриваемого комплекса до пляжа идти 5-10 минут.

В Анапе элитные комплексы находятся прямо на берегу моря. Абсолютным лидером по расположению среди всех комплексов во всех курортных городах является ЖК “Золотая Бухта” — 30 м до моря и собственный пляж. Собственный пляж и хорошее расположение также у ЖК “Актер Гэлакси”, ЖК Reef Residence в Сочи и ЖК “Приморский” в Ялте.

#### Благоустройство и сервис

На территории элитного комплекса обязательно должны быть:

- наземная и подземная парковки;
- бассейн, SPA, рестораны и кафе, фитнес-центр, зоны отдыха, видовые площадки;
- закрытая охраняемая территория;
- консьерж-сервис.

Важно отметить, что все представленные комплексы так или иначе обеспечат прекрасный уровень комфорта. Однако особо можно отметить несколько комплексов.

Самый укомплектованный комплекс — ялтинский “Дипломат”. Инфраструктура: рестораны, фитнес-центр, SPA-центр, детская студия и 4 бассейна, но до моря — больше километра, сервис-служба минимальная.

Также можно отметить ЖК “Актер Гэлакси”, Reef Residence, “Карат” в Сочи, “Акваторию” в Геленджике и Yalta Plaza в Ялте.

#### Отделка

Элитная недвижимость предполагает отделку под ключ. Некоторые покупатели с такой позицией не согласны и хотят сделать ремонт “под себя”. Другая часть покупателей предпочитает отделку под ключ, потому что с самостоятельным ремонтом могут быть проблемы, еще как минимум год после сдачи комплекс не пригоден к проживанию из-за шума, да и самостоятельный ремонт обходится дороже.

В Сочи примерно половина застройщиков предлагает чистовую отделку, остальные — черновую. Апартаменты с мебелью есть только в ЖК “Покровский” и в ЖК “Барселона Парк”. Квартир с мебелью в Сочи нет вообще.

В Геленджике же во всех элитных комплексах — чистовая или предчистовая отделка. С отделкой под ключ — только таунхаусы Fellini, куда будущим собственникам останется завезти мебель.

В Крыму застройщики зачастую не готовы вкладываться в отделку. Исключения — комплексы ЖК «Гурзуф Ривьера», апарт-комплекс “Крымская Резиденция” и ЖК “Дипломат”.

Отдельно стоит сказать об остеклении. Лучшим вариантом станет витражное панорамное остекление, и многие застройщики предлагают именно такой вариант.

Интересное решение предложено в “Золотой Бухте” — низкоэмиссионное стекло, подстраивающееся под интенсивность солнечного света.

#### Цены

Самое дорогое жилье в Ялте — от 100 000 руб. за квадратный метр не сданной квартиры. В сданных домах цены за квадратный метр варьируются от 120 тысяч до 200 тысяч. Некоторые квартиры стоят еще дороже, например, в ЖК “Омега” в Ялте представлено жилье с предчистовой отделкой от 300 тысяч.

Многие считают такие цены неоправданными, учитывая худшую транспортную доступность и более слабую инфраструктуру.



Но есть и ценители прекрасной природы Крыма, которые готовы отдать любые деньги, правда, их немного.

Если вы относитесь к ценителям природы Крыма, но у вас вызывает сомнение транспортная доступность и статус объектов, рекомендуем присмотреться к апартаментам в апарт-комплексе «Крымская Резиденция» в Алуште. Природа и виды, такие же восхитительные, как в Ялте, но добираться значительно проще и цена одна из самых низких на Черноморском побережье, особенно с учетом того, что комплекс сдается с отделкой.

Еще дороже жилье в сочинском «Карате» — 400 000 за кв. м. В комплексе — паркинг с автомойкой, открытый и закрытый бассейны и ресторан на морской террасе. Выглядит комплекс восхитительно. Обратите внимание, что это апартаменты.

## 6.2. Анализ Спроса и Ценообразование

Что касается спроса на недвижимость, то по словам профессиональных участников рынка жилой недвижимости Краснодарского края, до мая-июня он был достаточно стабильным. К моменту ввода в эксплуатацию жилого объекта в среднем не менее 90% площадей распродавалось. Однако в последние месяцы многие девелоперы отмечают существенное падение спроса. Данное явление может носить как системный характер и быть началом новой тенденции, так и краткосрочный характер.

Стоимость на первичную недвижимость Краснодара и края заметно начинает расти с приближением к морю и к Сочи. Но конечно это не решающие факторы. Немаловажную роль играет класс самого объекта - многоквартирный дом, коттедж, таунхаус или резиденция. Материал, из которого построен объект. Инфраструктура микрорайона или населенного пункта (больницы, поликлиники, детские сады, школы, магазины и др.).

Коттеджная застройка развивается не особо активно, на рынке представлены буквально единичные проекты. В г. Анапа есть два введенных объекта: "Бест", "Триумф", строятся «Резиденция Утриш» и «Парус». За городом возводится поселок «Солнечный бриз» (компания «Юг-Регион»), а также строится коттеджный городок «Солнечные холмы».

Цифры, приведённые на сайте Росстата, говорят о ценах в Краснодарском крае в целом, но ситуация в Анапе отличается от ситуации в Краснодарском крае. В Анапе проходят несколько иные процессы. Сайт «Домофонд» и «Росриэлт» говорят о стабильном росте цен на квадратные метры в Анапе. Сайты агентства недвижимости «Этажи» и графики показывают, что ситуация не столь однозначна. Данные на графиках агентства недвижимости «Этажи» по вторичному рынку можно интерпретировать как состояние стагнации. Уже несколько месяцев цена колеблется в одном диапазоне и рост цен по самым востребованным 1 и 2х комнатным квартирам составляет всего 5% за 12 месяцев, то есть обычный инфляционный рост, который наблюдается в целом по стране.

Однозначно можно сказать, что цена на квартиры на вторичном рынке не растёт уже полгода, цены же на новостройки похоже, что тоже стабилизировались. Запущенная в этом году в продажу новая стройка от компании «Каскад» стартовала с ценой от 52 тысяч рублей/кв. м за трёхкомнатные квартиры до 62 тысяч рублей/кв. м за студии. Цены на первичном рынке олимпийской столицы стартуют от 50 тыс. рублей до 110 тыс. рублей за квадратный метр. В Геленджике в среднем за кв. м предлагают заплатить 61 тыс. рублей. В Туапсе – 51 тыс. за кв. м. В Новороссийске средняя цена 50 тыс. за квадратный метр.

## 6.3. Выводы и Прогнозы

По словам экспертов, из-за высокой конкуренции в Краснодаре представления застройщиков о привлекательности городов и районов края существенно изменились. Небольшие города Краснодарского края многим уже не кажутся безынтересными. Туапсе, Новороссийск, Крымск, Армавир – потенциал этих городов для девелопмента жилой недвижимости позволяет реализовывать небольшие или средних размеров проекты.

Помимо отдаленных от Краснодара районов застройщики начинают активно осваивать пригороды и соседние с краевой столицей районы. Небольшие города и районы края все же имеют минимальную емкость спроса рынка жилья. Исключение составляют курортные районы: Сочи, Геленджик, Анапа, в которых уровень спроса, в основном, формируется за счет жителей других регионов страны.

Рост цен на новостройки остановился в среднем на 55 тысяч рублей на этапе котлована, к окончанию строительства цифры вырастут примерно до 65 тысяч рублей за квадрат. На фоне таких цен на





новостройки логично было бы предположить, что цена по вторичному рынку должна бы поползти вверх, но этого не происходит, этому есть несколько причин. Во-первых, на рынке представлено большое количество квартир из старого квартирного фонда, цены на эти квартиры существенно ниже, предложений в новых домах. К примеру, в 12 мкрн Анапы средняя цена на вторичном рынке 65 тысяч рублей за квадрат, в сданных в эксплуатацию новостройках микрорайонов 3А и 3Б средняя цена держится на уровне 75-80 тысяч рублей за квадрат. Поэтому, средняя цена за квадратный метр будет колебаться в уже обозначенных пределах 70-75 тысяч рублей за квадратный метр. Во-вторых, покупательская способность граждан нашей страны ограничена, и жильё у моря могут позволить себе не все. Поэтому пока реальный сектор экономики не покажет рост доходов населения, маловероятно что цены на вторичном рынке недвижимости Анапы поползут вверх.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> <https://novostrojka-anapy.ru/rastut-li-ceny-na-kvartiry-anapy>



## Раздел 7. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа.

- Анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного).
- Анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

На рассматриваемом земельном участке расположен многоквартирный жилой дом, в котором расположена оцениваемая квартира.

### 7.1. Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- "О введении в действие земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 г. №137-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного Исполнитель пришел к следующим выводам.

#### Юридическая разрешенность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Рассматриваемый земельный участок расположен в жилом квартале.

#### Физическая осуществимость

Рассматриваемый земельный участок, отнесен к землям населенных пунктов. Рельеф данного участка спокойный, без оврагов. Исходя из этого, существует физическая возможность размещения на данном участке здания или иных объектов, связанных с разрешенной деятельностью в соответствии с федеральными законами.

#### Финансовая целесообразность и максимальная эффективность

С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной эффективности на рассматриваемом участке могут располагаться лишь объекты, связанные с деятельностью, разрешенной на данных





территориях, в частности строительство многоэтажного многоквартирного дома. Поэтому единственно финансово целесообразным и приносящим максимальную прибыль является строительство и/или функционирование вышеуказанного объекта.

## 7.2. Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта (жилого дома):

- Снос строения;
- Использование в том состоянии, в котором объект недвижимости находится сейчас;
- Реконструкция или обновление.

На основании визуального осмотра и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии жилого здания, расположенного на рассматриваемом земельном участке. В данном случае, снос расположенного на участке строения не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал свои позитивные, конструкционные и экономические возможности.

Исходя из юридической правомочности, единственно возможным вариантом использования зданий/сооружений, расположенных на земельном участке является их использование в качестве объектов, связанных с деятельностью, разрешенной на данных территориях. Поэтому анализ других вариантов использования зданий/сооружений не проводился.

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 жилого фонда в нежилой фонд производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется Специалистам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование под строительство многоэтажного многоквартирного дома, с расположенными в нем жилыми помещениями.



## Раздел 8. Методика оценки

### 8.1. Понятие рыночной стоимости согласно положениям Федерального закона и Федеральных стандартов оценки

При использовании понятия "стоимости" при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах.

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп.).
- Федеральный Стандарт Оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности. Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.

Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности.

В соответствии с п.5 ФСО №2 при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки.

- Рыночная стоимость.
- Инвестиционная стоимость.
- Ликвидационная стоимость.
- Кадастровая стоимость.

Согласно вышеуказанным документам, при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### 8.2. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

Стандарт введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. №217н.

Данный стандарт дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

В соответствии с п. 24 Стандарта, **справедливая стоимость** – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.



### 8.3. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13

Табл. 8-1. Анализ Оценщика по соотнесению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13

№ п/п	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7)	Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
1	<p><b>Рыночная стоимость</b> – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.</p>	<p><b>Справедливая стоимость</b> – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.</p>
2	<p>В соответствии с п.11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• сравнительный подход;</li> <li>• доходный подход;</li> <li>• затратный подход;</li> </ul> <p>При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.</p>	<p>В соответствии с п. 62 Стандарта, тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• рыночной подход;</li> <li>• доходный подход;</li> <li>• затратный подход;</li> </ul> <p>Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.</p>

Источник: анализ Оценщика

Выводы из проведенного анализа по соотнесению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13:

Для Объекта оценки, понятию **рыночная стоимость** из положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ соответствует понятие из Стандарта (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" **справедливая стоимость**, т.е. данные определения в отношении Объекта оценки являются **рыночными синонимами**.

Положения стандартов содержат общие методы и подходы при проведении оценки:

- сравнительный (рыночный) подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Таким образом, в рамках данной работы значение **рыночной стоимости** и **справедливой стоимости** в отношении Объекта оценки являются одинаковыми.

### 8.4. Этапы проведения оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;







- составление отчета об оценке.

## 8.5. Общее описание подходов к Оценке

Согласно п. 24 ФСО №1: "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки, должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Краткое описание подходов приведено далее.

### Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. 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.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

### Сравнительный подход

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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость<sup>7</sup>.

В соответствии с п. 13 ФСО-1 Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В соответствии с п. 14 ФСО-1 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.

### Доходный подход

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки

<sup>7</sup> п. 14, ФСО-1



расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

## 8.6. Методика оценки объектов недвижимого имущества

### 8.6.1. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках затратного подхода

#### Методика оценки земельных участков

При оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, как правило, применяют сравнительный и доходный подходы. Затратный подход при оценке земельных участков, как правило, используется в части определения затрат на воспроизводство (замещение) улучшений земельного участка в методах распределения и выделения.

Основные методы оценки стоимости земельных участков описаны в Методических рекомендациях по определению стоимости земельных участков, разработанных Министерством имущественных отношений РФ.

Перечень методов приведен далее:

- метод сравнения продаж – данный метод является одним из самых надежных методов для определения рыночной (справедливой) стоимости земельных участков. Приемлемая точность результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли – продажи участков земли (а при их отсутствии - о ценах предложения). Данный метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.
- метод распределения – данный метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию;
- метод выделения – данный метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются: - наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости; - соответствие улучшений оцениваемого земельного участка его наиболее эффективному использованию;
- метод предполагаемого использования – данный метод применим для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков. Условие применения – возможность доходного использования земельного участка;
- метод остатка – данный метод предназначен для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются возможность доходного использования земельного участка и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию;



- метод капитализации земельной ренты (дохода) - данный метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков и относится к методам прямого использования доходного подхода для оценки стоимости земли. Условием применения данного метода является существование открытого рынка аренды земельных участков.

#### Методика оценки улучшений земельных участков в рамках затратного подхода

Согласно ФСО-1, затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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 улучшений земельного участка в рамках затратного подхода определяется как разница между затратами на воспроизводство (замещение) и накопленным износом.

#### Определение затрат на воспроизводство (замещение) улучшений земельного участка

В современной практике для оценки затратным подходом применяют следующие методы определения затрат на воспроизводство (замещение):

##### *Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)*

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т. п.

Как правило, в рамках данного метода используются справочники Укрупненных показателей восстановительной стоимости, справочники Укрупненных показателей стоимости строительства, серия "Справочники оценщика" издательства "КО-ИНВЕСТ".

##### *Метод укрупненных элементных показателей стоимости*

Сущность метода заключается в расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий, крыши, инженерного оборудования и т. д. При этом методе используются справочники Укрупненных показателей базисной стоимости по видам работ, Укрупненных сметных норм на виды работ, Справочники оценщика КО-ИНВЕСТ "Стоимость конструктивных элементов" и др.

##### *Метод единичных расценок*

Техника применения метода заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с использованием единичных расценок. Источниками информации, необходимой для определения стоимости, являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ, а также сметы на оцениваемый объект. Для расчетов часто используются справочники ЕРЕР-84, СНИР-91, ФЕР-2000 или ТЕР-2000.

##### *Метод индексации первоначальной стоимости*

Метод основан на использовании бухгалтерских данных. Первоначальная стоимость отражает сумму фактических осуществленных затрат на создание объекта. На основании индексов цен в строительстве данные затраты пересчитываются в цены на дату оценки. Информационным источником для определения индексов могут служить Ежеквартальные информационно-аналитические бюллетени "Индексы цен в строительстве" (КО-ИНВЕСТ), данные Росстата РФ, Региональных центров ценообразования в строительстве при Госстрое РФ и др.

Наиболее часто в оценочной практике для определения затрат на воспроизводство (замещение) применяются следующие методы:

- метод сравнительной единицы на основе справочников Укрупненных показателей стоимости строительства, серия "Справочники оценщика" издательства "КО-ИНВЕСТ";
- метод индексации первоначальной стоимости.



Метод сравнительной единицы на основе Справочников оценщика КО-ИНВЕСТ

Расчетная формула определения затрат на воспроизводство (замещение) улучшений земельного участка на дату оценки имеет вид:

$$C_{в(з)} = \left( C_0 + \sum_{i=1}^n K_i^{abc} \right) * \prod_{j=1}^n K_j^{отн} * O * K_{сейсм} * K_{инфл} * K_{рег.эк.} * K_{пп}$$

где:

$C_{в(з)}$  – затраты на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта на дату оценки, руб.

$C_0$  – стоимость строительства единицы удельного показателя (1 кв. м, 1 куб. м, 1 м и т.д.) в соответствующих ценах.

$\sum_{i=1}^n K_i^{abc}$  – сумма поправок, выраженных в руб. на ед. измерения объекта.

$\prod_{j=1}^n K_j^{отн}$  – произведение поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов.

$O$  – количество единиц измерения (строительный объем здания, общая площадь здания, протяженность сооружения и др.).

$K_{сейсм}$  – поправка на сейсмичность. Вводится в случае, когда оцениваемый объект недвижимости располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, характерной для Московской области (6 баллов) и рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c}$$

где:

$\alpha_c, \alpha_j$  – коэффициенты уровня стоимости строительства соответственно при сейсмичности, учтенной в Справочниках оценщика, издательство "КО-ИНВЕСТ" (6 баллов, условия Московской области), и при сейсмичности в  $j$ -ом районе расположения оцениваемого объекта.

$K_{инфл}$  – поправка на изменение цен после издания Справочника к дате оценки по базовому региону – Московская область, и определяется как индекс удорожания строительно-монтажных работ (СМР) с даты выпуска соответствующего Справочника КО-ИНВЕСТ до даты оценки. Определяется на основе раздела 2.2 Ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве". В случае если дата оценки отлична от даты, по состоянию на которую приведены индексы в разделе 2.2 Ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", используется диаграмма прогноза месячных темпов прироста цен на строительно-монтажные работы (Раздел 2.6 бюллетеня "Индексы цен в строительстве").

$K_{рег.эк.}$  – поправка на региональное различие в уровне цен (регионально-экономический коэффициент. Данный коэффициент показывает соотношение на определенную дату стоимости строительства в конкретном регионе (где располагаются оцениваемые объекты) и стоимости строительства в Московской области. Данный коэффициент изменяется с течением времени. Значения данного коэффициента приводятся в Ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве" (Раздел 8).

$K_{пп}$  – коэффициент прибыли предпринимателя. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для девелопера.

Список возможных поправок, применяемых в рамках затратного подхода, приведен в Табл. 8-2.

**Табл. 8-2. Список возможных поправок**

№	Наименование поправки	Условное обозначение
Первая группа поправок, выраженная в рублях на единицу измерения объекта		
1	На отсутствие какой-либо наружной стены здания	$\Delta C_{ст}$
2	На различие в высоте этажа	$\Delta C_h$
3	На различие в количестве перегородок	$\Delta C_{пер}$





4	На наличие подвалов	$\Delta C_{\text{под}}$
5	На учет специальных работ и оборудования	$\Delta C_{\text{ос}}$
6	На различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$\Delta C_{\text{фунд}}$
7	На различие в конструктивных решениях	$\Delta C_{\text{кр}}$
Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
1	На различие в объеме здания	$K_o$
2	На сейсмичность	$K_c$
3	На величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{\text{пр.з}}$
4	На региональное различие в уровне цен	$K_{\text{рег.эк}}$
5	На зональное различие в уровне цен	$K_{\text{лим.}}$
6	На изменение цен после издания справочника	$K_{\text{инфл.}}$

*Источник: Справочники оценщика КО-ИНВЕСТ*

### Порядок расчета поправок, выраженных в рублях на единицу измерения объекта

Перечень возможных поправок, выраженных в рублях на единицу измерения объекта, представлен в Разделе 1 "Рекомендации по использованию" Справочников оценщика.

Наиболее часто используемыми и оказывающими значительное влияние на величину затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта являются следующие поправки:

1. Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ( $\Delta C_{\text{ст}}$ ) применяется тогда, когда оцениваемое здание – пристроенное, и определяется по формуле:

$$\Delta C_{\text{ст}} = -a_{\text{ст}} * C_{\text{ст}}$$

где:

$a_{\text{ст}}$  - доля площади отсутствующей стены в общей площади стен пристроенного объекта в предположении, что он не пристроен;

$C_{\text{ст}}$  - справочная стоимость стен, приводимая в описании объекта-аналога, руб./ куб. м.

2. Поправка на различие в высоте этажа ( $\Delta C_h$ ) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = (P_{\text{пер}} + P_{\text{пол}} + 0,6 * P_{\text{карк}}) * \frac{(h_a - h_o)}{h_o}$$

где:

$P_{\text{пер}}$ ,  $P_{\text{пол}}$ ,  $P_{\text{карк}}$  – удельные справочные показатели стоимости перекрытий, пола, каркаса, соответственно, руб.;

$h_a$ ,  $h_o$  – средняя высота этажа здания-аналога и оцениваемого здания, соответственно, м.

3. Поправка на различие в конструктивных решениях ( $\Delta C_{\text{кр}}$ ) рассчитывается с использованием показателей, приведенных в Приложении к изданиям КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика" 2010 г. "Стоимостные коэффициенты по элементам зданий", путем вычитания (добавления) разности стоимостей отличающихся конструктивных элементов (в расчете на единицу удельного показателя) по формуле:

$$\Delta C_{\text{кр}} = C_{\text{эл}} * \frac{C_{\text{кр}}^o}{C_{\text{кр}}^{\text{ан}}} - 1$$

где:

$C_{\text{эл}}$  - стоимость конструктивного элемента, подлежащая корректировке, приведенная в описании объекта-аналога, руб.;

$C_{\text{кр}}^o$  - сметная стоимость конструктивного элемента оцениваемого объекта, руб.;

$C_{\text{кр}}^{\text{ан}}$  - сметная стоимость конструктивного элемента объекта-аналога, руб.

При необходимости проведения корректировки на отсутствующие элементы оцениваемого объекта по сравнению с объектом-аналогом, поправка определяется по Справочникам оценщика путем вычитания стоимости конструктивного элемента, приведенной в описании объекта-аналога.



4. Поправка на различие в конструктивных решениях является поправка на наличие/отсутствие подвала ( $\Delta C_{\text{под}}$ ).

В случае если оцениваемый объект имеет подвал, а аналог не имеет подвала, поправка рассчитывается по следующей формуле:

$$\Delta C_{\text{под}} = \frac{V_{\text{па}}}{V_x}$$

где:

$\Delta C_{\text{под}}$  - поправка на наличие/отсутствие подвала, руб.;

$V_{\text{по}}$  - строительный объем подвала объекта, куб. м;

$V$  - полный строительный объем объекта, куб. м;

$C_1$  - стоимость строительства единицы строительного объема аналога, руб.;

$C_{\text{п}}$  - стоимость строительства единицы строительного объема подвала, руб.

В случае если оцениваемый объект не имеет подвала, а аналог имеет подвал, поправка рассчитывается по формуле:

$$\Delta C_{\text{под}} = \frac{V_{\text{па}}}{V_x} * (C^1 - C_n^1)$$

где:

$V_{\text{па}}$  - строительный объем подвала аналога, куб. м;

$V_x$  - полный строительный объем аналога (если в справочнике указан объем аналога) или полный строительный объем объекта оценки (если в справочнике не указан строительный объем аналога), куб. м.

Порядок расчета поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов

Перечень возможных поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов, представлен в Разделе 1 "Рекомендации по использованию" Справочников оценщика.

Наиболее часто используемой и оказывающей значительное влияние на величину затрат на воспроизводство (замещение) является поправка на различие в объеме/площади оцениваемого объекта и объекта-аналога, порядок расчета которой приведен в вышеуказанном Разделе Справочников оценщика.

#### Расчет накопленного износа улучшений

Накопленный износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения методов строительства и технологий производства. Выделяют физический износ, а также функциональное и внешнее устаревания.

Накопленный износ оцениваемых объектов определяется по формуле:

$$D_n = (1 - (1 - D_{\text{ф}}) * (1 - D_{\text{фун}}) * (1 - D_{\text{в}}))$$

где:

$D_n$  - накопленный износ, доли ед.;

$D_{\text{ф}}$  - физический износ, доли ед.;

$D_{\text{фун}}$  - функциональное устаревание, доли ед.;

$D_{\text{в}}$  - внешнее устаревание, доли ед.

#### Физический износ

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния. Методы определения физического износа условно могут быть разделены на три группы:

- по техническому состоянию:



В соответствии с общепринятой методикой, износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в затратах на воспроизводство (замещение). При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. Как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование. К данной группе методов относится экспертный метод.

- по индивидуальным срокам службы:

В основе лежит принцип нормативных сроков службы конструктивных элементов или объекта в целом. В данном случае подразумевается нормальный износ, возникший за период эксплуатации, а также износ вследствие воздействия различных факторов при нарушении норм эксплуатации. Индивидуальные сроки службы устанавливаются, как правило, строительной организацией или реже эксплуатирующей организацией. Часть объектов, например, промышленных объектов с повышенной опасностью эксплуатации, освидетельствуется Гостехнадзором РФ.

- по нормативным срокам службы:

Принцип нормального физического срока службы единичного объекта основных фондов с учетом климатических условий и режима сменности лежит в основе Постановления Совета Министров СССР №1071 от 22.10.1990 о "Единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР". Данные о сроках полезного использования для различных групп основных средств приведены также в Постановлении Правительства РФ от 01 января 2002 г. №1 "О Классификации основных средств", справочнике Marshall Valuation Service. Marshall & Swift. The building cost people. 2005 Marshall & Swift/ ВООЕКН, LLC and its licensors.

К первой группе методов относится экспертный метод, ко второй и третьей группе методов – метод срока жизни.

#### Экспертный метод

Физический износ экспертным методом определяется с помощью шкалы экспертных оценок технического состояния (см. Табл. 8-3).

**Табл. 8-3. Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости**

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Новое здание, только что сданное в эксплуатацию	До 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замена отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т. д.)	от 30 до 50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания	от 50 до 80

Источник: [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), информационно-аналитическое агентство по оценочной деятельности МОК-Информ

#### Метод срока жизни

Физический износ в данном случае определяется по следующей формуле:

$$D_{\phi} = \frac{T_{\text{эф}}}{T_{\text{з}}}$$

где:

$D_{\phi}$  - физический износ оцениваемого объекта, доли ед.;

$T_{\text{эф}}$  - эффективный возраст оцениваемого объекта, мес.;



$T_3$  - экономический срок службы оцениваемого объекта, мес.

В случае если у оцениваемых объектов проводилась реконструкция, то физический износ рассчитывался следующим образом:

$$D_{\phi} = \frac{T_k}{T_3} + 0,225$$

где:

$T_k$  – период времени с даты последнего капитального ремонта или реконструкции, мес.

Данная формула основана на следующих предпосылках:

- Износ полностью отремонтированного объекта со средними сроками эксплуатации составляет 15-30%;
- Реконструкция или капитальный ремонт восстанавливает экономический срок службы объекта до 70-85% от экономического срока службы нового объекта.

Для определения экономического срока службы Оценщик опирался на:

- Marshall Valuation Service. Marshall & Swift. The building cost people. 2005 Marshall & Swift/ BOECKH, LLC and its licensors (см. Табл. 4 3). В справочнике приведены сроки службы объектов, в течение которых объекты способны приносить положительный поток доходов без значительных затрат на их ремонт.
- Экспертное мнение Оценщика.

**Табл. 8-4. Экономические сроки службы объектов недвижимого имущества**

№	Группа	Срок экономической жизни, лет	Источник
<b>Здания</b>			
1	Здания КС 1	55	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
2	Здания КС 2	45	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
3	Здания КС 3	50	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
4	Здания КС 4	55	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
5	Здания КС 5	55	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
6	Здания КС 6	45	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
7	Здания КС 7	40	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
<b>Сооружения и передаточные устройства</b>			
8	Дороги, площадки	20	Marshall&Swift, Section 97, page 12 - 13, раздел "Элементы здания"
9	Ж/д пути		
	Железнодорожные пути станционные и подъездные, бесстыковой путь	40	ВНИИЖТ
	Железнодорожные пути станционные и подъездные, звеньевого пути	25	ВНИИЖТ
	Железнодорожные пути магистральные	18-30 в зависимости от класса, группы и категории пути	ВНИИЖТ
10	Теплосети, водопровод, канализация		
	Теплосети и паропроводы	28	Marshall&Swift, Section 97, page 14 - 15, раздел "Оборудование"
	Водопроводы и канализация	24	Marshall&Swift, Section 97, page 13, раздел "Заменяемые компоненты"
11	Прочие трубопроводы (газопроводы и нефтепроводы), в том числе магистральные	22	Marshall&Swift, Section 97, page 14 - 15, раздел "Оборудование"
12	Воздушные линии электропередач	30	Marshall&Swift, Section 97, page 14 - 15, раздел "Оборудование"

*Источник: Marshall Valuation Service. Marshall & Swift. The building cost people. 2005 Marshall & Swift/ BOECKH, LLC and its licensors; экспертное мнение*

В качестве эффективного возраста оцениваемых объектов недвижимости принимается хронологический возраст объектов, что объясняется штатным режимом их эксплуатации.

Хронологический возраст объекта рассчитывается как период времени между датой постройки объекта и датой оценки. При отсутствии данных о дате постройки хронологический возраст объекта рассчитывается как период времени между датой ввода объекта в эксплуатацию и датой оценки.





При анализе оцениваемого имущества разных предприятий оценщик сталкивается с ситуацией, когда хронологический возраст объекта превышает его срок полезной службы, но, тем не менее, объект эксплуатируется, и будет эксплуатироваться определенное время в будущем. В этой ситуации перед оценщиком встает задача определения показателя физического износа для данных объектов.

В методологической литературе описаны методы определения износа (как правило, устранимого), основанные на соотношении стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом. Существуют нормативные методы расчета физического износа. В качестве примера можно назвать Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86).

Реализация вышеуказанных методов требует детального обследования объекта, для недвижимого имущества проведение специальной строительно-технической экспертизы, для оборудования специальных инженерно-технических знаний, владения и умения использовать специальные приборы и приспособления, пользование которыми также требует знаний и, в большинстве случаев, специальных разрешений на их применение.

Таким образом, встает задача определения максимального физического износа объектов, пригодных к эксплуатации, методами, отличными от вышеописанных. Для решения этой задачи в оценочной практике используются шкала экспертной оценки износа (см. Табл. 8-3).

Таким образом, в расчетах в рамках данного Отчета максимальный показатель физического износа для объектов, пригодных к эксплуатации, составляет 0,8 (80%).

#### *Функциональное устаревание*

Функциональное устаревание тесно связано с отклонениями характеристик данного объекта от некоего объекта-эталона, несоответствием современным стандартам с точки зрения его полезности. Оно рассматривается как утрата некоторых первоначальных достоинств, влияющих на потребительную стоимость объекта.

Функциональное устаревание может быть вызвано техническим прогрессом, вследствие которого новые активы становятся способными обеспечить более эффективное производство товаров и услуг. Современные методы производства могут повлечь за собой полное или частичное устаревание ранее существовавших активов с точки зрения эквивалентности текущих затрат<sup>8</sup>.

Оцениваемые здания и сооружения обладают функциональными и конструктивными характеристиками, отвечающими всем требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам. Конструктивные элементы зданий, строительные материалы, снижающие функциональность, полезность зданий, отсутствуют. Таким образом, Оценщик не выявил функционального устаревания у оцениваемых объектов.

#### *Внешнее устаревание*

Внешнее устаревание характеризуется негативным влиянием на объект внешней среды: политических, экономических и других аналогичных факторов. Причинами могут быть отраслевой спад производства или спад в регионе экономической активности, негативные действия местной администрации, неблагоприятное территориальное расположение и т. д.

#### *Расчет рыночной (справедливой) стоимости улучшений*

Расчет рыночной (справедливой) стоимости улучшений земельного участка производится по формуле:

$$C_{\text{зат}} = C_{\text{в(з)}} * (1 - D_{\text{н}})$$

где:

$C_{\text{зат}}$  – рыночная (справедливая) стоимость улучшений в рамках затратного подхода, ден. ед.;

$C_{\text{в(з)}}$  – затраты на воспроизводство (замещение), ден. ед.;

$D_{\text{н}}$  – накопленный износ, доли ед.

<sup>8</sup> МСО 2007, МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности", п. 5.4.2



### 8.6.2. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости обычно применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Последний метод обычно применяется при оценке жилых объектов и небольших объектов коммерческого назначения (небольшие магазины, автомойки и т. п.).

Наиболее часто в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

- выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласование результатов и корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

#### Выбор объектов-аналогов

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщики обычно используют цены предложений на объекты-аналоги. 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 предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В качестве аналогов подбираются объекты, которые по своим характеристикам в наибольшей степени соответствуют оцениваемым объектам и удовлетворяют следующим критериям:

- объекты-аналоги не обременены действующими договорами аренды;
- сделки купли-продажи с объектами-аналогами заключены по рыночным финансовым схемам – без использования заемных средств с процентной ставкой, отличной от рыночной, без предоставления отсрочки либо рассрочки платежа и т. д. Цены предложений объектов-аналогов предполагают реализацию по рыночным финансовым схемам;
- цена предложения предполагает заключение сделки купли-продажи между продавцом и покупателем, связанными типичными для рынка взаимоотношениями. Предполагается, что участники сделки не связаны финансовыми, корпоративными либо родственными отношениями, у продавца отсутствует необходимость в срочной реализации собственности, на него не оказывается давление (судебное разбирательство, дело о банкротстве и т. д.);
- вид использования объектов-аналогов сопоставим с предполагаемым видом использования оцениваемого объекта;
- по своему конструктивному исполнению и физическим характеристикам объекты-аналоги в наибольшей степени соответствуют оцениваемым объектам.

При выборе аналогов отдается предпочтение объектам, территориально наиболее близко расположенным к оцениваемым объектам, область поиска расширяется до достижения необходимого минимального числа аналогов.

#### Определение корректировок

Для расчета корректировок используются, как правило, следующие методы:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);



- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (метод анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к оцениваемым объектам или объектам-аналогам. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т. д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в их распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Поправки вносятся к стоимости объектов-аналогов. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

#### Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины справедливой стоимости

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с оцениваемым объектом и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с оцениваемым объектом и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

#### 8.6.3. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является метод Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от оцениваемого объекта.

Настоящий подход подразумевает, что стоимость оцениваемых объектов на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на территории объектов доходного бизнеса.

Характер использования оцениваемых объектов выбирается исходя из анализа наиболее эффективного использования.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода. Основным недостатком доходного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

Существует два основных метода доходного подхода:





- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость объекта путем деления годового дохода на коэффициент капитализации. Метод прост в применении, показывает хорошие результаты, при наличии достаточного количества рыночных данных позволяет учесть состояние рынка недвижимости, но при этом имеет ряд ограничений в применении.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются:

- период, в течение которого поступает доход, достаточно велик;
- величина дохода постоянна или равномерно изменяется;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете не учитывается величина начальных инвестиций (оцениваемые объекты не требуют затрат на реконструкцию, ремонт и т. д. и могут приносить доход с даты оценки).

Метод дисконтирования денежных потоков также позволяет пересчитывать будущие денежные потоки в стоимость объекта. При этом денежные потоки могут быть произвольно изменяющимися, неравномерно поступающими, отличаться уровнем риска. Таким образом, данному методу не присущи ограничения метода прямой капитализации.

Процесс расчета заключается в дисконтировании каждого денежного потока по соответствующей ему ставке дисконтирования и последующим сложением всех полученных значений. При расчетах используется математический аппарат сложного процента.

#### Метод прямой капитализации

Основные этапы метода прямой капитализации представлены ниже:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение операционных расходов.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение коэффициента капитализации.
- Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта.

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину дохода от использования объекта недвижимости при полной загрузке. Для расчета потенциального валового дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы по объектам, аналогичным по своим характеристикам оцениваемым.

Действительный валовой доход представляет собой предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости площадей ( $V1$ ) и неплатежей арендной платы ( $V2$ ), всех скидок в арендной плате, а также с учетом прочих доходов от недвижимости.

Определение операционных расходов осуществляется на основе анализа фактических издержек по содержанию оцениваемых объектов и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи расходов включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления.

Операционные расходы ( $E_o$ ) включают в себя следующие статьи:

- Постоянные расходы – расходы, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами. Обычно сюда включают налог на имущество, платежи за землю, расходы на страхование объекта, некоторые эксплуатационные расходы.
- Переменные расходы – расходы, которые связаны с интенсивностью загрузки площадей арендаторами и уровнем предоставляемых услуг. Состав переменных расходов зависит от особенностей оцениваемых объектов.



- Резерв на замещение – величину средств, необходимых для замены и ремонта элементов с коротким сроком службы. Поскольку это обычно крупные единовременные суммы, для стабилизации расходов следует открыть специальный счет, на который затем ежегодно переводить часть средств на покрытие предстоящих затрат. Причина создания подобного счета состоит в том, что с износом элементов собственник несет скрытые потери в доходе. Если эти потери не учитываются, то чистый операционный доход оказывается завышенным.

Чистый операционный доход рассчитывается как действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов по эксплуатации оцениваемого объекта (операционных расходов) и резерва на замещение.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- метод сравнения продаж (рыночной экстракции);
- техника инвестиционной группы;
- метод расчета с учетом возмещения капитальных затрат.

Метод рыночной экстракции предполагает два варианта расчета:

- Выявление объектов с того же сегмента рынка, что и объект оценки, которые одновременно выставляются на продажу и сдаются в аренду, и анализ ценовой информации по ним.
- Подбор объектов с того же сегмента рынка, что и объект оценки, выставленных на продажу, и дальнейший подбор наиболее адекватной арендной ставки, характерной для данных объектов.

В общем случае, коэффициент капитализации методом рыночной экстракции рассчитывается по формуле:

$$R = \frac{I_{\text{чод}}}{C}$$

где:

R– коэффициент капитализации;

C– цена предложения (сделки);

$I_{\text{чод}}$ – чистый операционный доход от объекта.

Техника инвестиционной группы применяется в случае, если в собственности имеется несколько интересов, суммарная стоимость которых равна стоимости собственности. В этом случае общий доход должен распределяться между всеми интересами пропорционально их вкладу в общую стоимость. При этом каждый интерес имеет свое значение коэффициента капитализации, соответствующее требованиям его владельца. Общий коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям всех интересов, что в практике расчетов формализуется путем взвешивания каждого коэффициента капитализации пропорционально долям интересов в общей стоимости собственности. При оценке недвижимости техника инвестиционной группы, как правило, применяется к финансовым и физическим интересам.

Согласно методу расчета коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат, коэффициент капитализации состоит из следующих слагаемых:

- нормы дохода на капитал;
- нормы возврата капитала.

Таким образом, расчет рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимого имущества методом прямой капитализации осуществляется по следующей формуле:

$$C_{\text{дох}} = \frac{I_{\text{чод}}}{R}$$

где:

$C_{\text{дох}}$ – рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимого имущества, полученная в рамках доходного подхода, ден. ед.;

$I_{\text{чод}}$ – чистый операционный доход от оцениваемого объекта, ден. ед.;

R– коэффициент капитализации, доли ед.



### Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП) также позволяет пересчитывать будущие денежные потоки в стоимость объекта. При этом денежные потоки могут быть произвольно изменяющимися, неравномерно поступающими, отличаться уровнем риска. Таким образом, данному методу не присущи ограничения метода прямой капитализации.

Процесс расчета заключается в дисконтировании каждого денежного потока по соответствующей ему ставке дисконтирования и последующим сложением всех полученных значений. При расчетах используется математический аппарат сложного процента.

Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков производится по следующей формуле:

$$C_{\text{дох}} = \sum_{j=0}^n \frac{I_j}{(1+r)^j} + C$$

где

$C_{\text{дох}}$  - рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта;

$r$  - годовая ставка дисконтирования;

$n$  - количество периодов;

$C$  - текущая стоимость реверсии (стоимость гипотетической продажи объекта оценки в конце прогнозного периода).

## 8.7. Согласование результатов полученных с применением различных подходов

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных при использовании разных подходов, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер объектов оценки, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод. Выбор значений весовых коэффициентов определяется, кроме того, степенью доверия Оценщика к результатам расчетов тем или иным методом оценки, которая, в свою очередь, обусловлена обоснованностью и правоммерностью применения каждого метода, достоверностью исходных данных.

## 8.8. Выбор подходов и методов оценки справедливой стоимости

Учитывая специфику оцениваемого объекта и достаточность имеющейся информации, оценщики проанализировали возможности использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

### Затратный подход

В соответствии со ст. 23 ФСО-1 "Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства".

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли - продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости.

Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Квартира в многоквартирном доме относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на оцениваемый объект (квартиру) из справедливой стоимости всего многоквартирного дома в целом может привести к существенным погрешностям.

Исходя из вышеизложенного, а также с учетом того, что рынок купли-продажи объектов жилой недвижимости развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), то для определения справедливой



стоимости оцениваемого объекта оценщики считают допустимым отказаться от применения методов затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

#### Сравнительный подход

В соответствии со ст. 22 ФСО-1 "Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов".

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Поскольку рынок купли-продажи объектов жилой недвижимости развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), то для определения справедливой стоимости оцениваемого объекта оценщики считают возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж.

#### Доходный подход

В соответствии со ст. 21 ФСО-1 "...Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения".

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретает не как "квартира для проживания", а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

По данным аналитиков ведущих риэлтерских компаний, основными мотивами покупки жилой недвижимости являются приобретение собственного жилья или улучшение жилищных условий. Приобретение жилой недвижимости для получения дохода от сдачи в аренду встречается достаточно редко. Существующий рынок аренды жилой недвижимости формируется во многом за счет "вынужденной" аренды (необходимость в средствах, временный выезд собственника за пределы области, приобретение нового жилья и сохранение старого для детей и т.п.).

Доходный подход уместен в том случае, когда на рынке существует инвестиционная мотивация, заключающаяся в приобретении или строительстве жилой недвижимости для последующей ее сдачи в аренду, с целью получения дохода, однако, данная мотивация на рынке отсутствует.

Косвенным, но достаточно убедительным фактом, подтверждающим эту информацию, является сравнительно низкая норма доходности жилой недвижимости. Согласно консультации со специалистами АН "Миэль-Недвижимость"<sup>9</sup> доходность от сдачи в аренду жилой недвижимости составляет 4,0-6,0% годовых, что существенно ниже нормы доходности по вложениям в долгосрочные облигации РФ (долгосрочная ставка ГКО-ОФЗ составляет 7,93% годовых).<sup>10</sup>

Объясняется это, по мнению оценщиков, тем, что принципиальным отличием жилой недвижимости от коммерческой является тот факт, что потенциальные арендаторы жилой недвижимости рассматривают, как правило, возможность аренды с целью собственного проживания, а не с целью получения дохода от коммерческой деятельности (как в случае с коммерческой недвижимостью). Отсюда следует, что:

- средняя арендная плата за объект жилой недвижимости ни в коем случае не должна превышать личный средний доход потенциального арендатора;
- сдача в аренду по величине личного дохода потенциального арендатора сравнима с заработной платой, т.е. не может являться способом накопления капитала, получения прибыли и т.п.;

<sup>9</sup> Источник информации: <http://www.miel.ru/lenta/detail/490/>; <http://www.rentagent.ru/news/4402/>; [http://www.zya.ru/article/article\\_2536.asp](http://www.zya.ru/article/article_2536.asp).

<sup>10</sup> Источник информации: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/default.aspx?prtid=gkoofz\\_mr](http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr).





- незначительные доходы от сдачи в аренду, сравнимые для арендодателей с доходами по зарплате позволяют отнести данный вид дохода к потребительским видам доходов и расходов физических лиц, тогда как рыночная стоимость прав собственности позволяет должна формироваться с учетом всех возможных факторов ценообразования.

Таким образом, принимая во внимание вышесказанное, а также проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки оцениваемого объекта доходным подходом, оценщики приняли решение отказаться от применения методов доходного подхода в рамках настоящего Отчета.





## Раздел 9. Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

### 9.1. Методология оценки

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода "сопоставимых пар", регрессионного анализа и других методов.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Применение сравнительного подхода – метод сравнительного анализа продаж

### 9.2. Выбор объектов-аналогов

Объектом оценки в данном случае является жилое помещение. Оценщиками был выбран сегмент рынка вторичного жилья, связанный с продажей таких объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения баз риэлтерских агентств, находящихся в открытом доступе сети Интернет, с учетом корректировок. Такой подход, по мнению оценщиков, 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 предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

В результате анализа рынка жилой недвижимости, оценщиками было выявлено несколько предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым объектом. После проверки достоверности информации оценщики остановились на 3-х объектах-аналогах, характеристика которых представлена в таблице ниже.

Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке жилой недвижимости, которая характеризуется преобладающим количеством предложений жилой недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным количественным показателем квартиры является ее общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м<sup>2</sup> общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

**Поправка на уторговывание**



На первом этапе расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание.

Корректировка на торг применялась к ценам предложений тех объектов-аналогов, по которым известна информация о возможности дисконта.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Квартиры» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018 размер корректировки на уторговывание для жилья повышенной комфортности составляет 6,4%.

**Рис. 9-1. Размер корректировок на торг**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений квартир</b>			
1. Старый фонд	7,1%	6,6%	7,6%
2. Массовое жилье советской постройки	6,4%	6,0%	6,9%
3. Массовое современное жилье	5,5%	5,1%	5,9%
4. Жилье повышенной комфортности	6,4%	5,9%	6,9%

*Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2018. Квартиры» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018, стр. 271*

### Поправка на удаленность от моря

Так как объект оценки и объект-аналог №3 находятся на первой береговой линии, а объекты-аналоги №1 и №2 находятся на удалении от моря, была введена поправка. Данная поправка рассчитывалась на основании метода парных продаж. Поскольку сегмент элитной жилой недвижимости в г. Анапа не развит, для расчета корректировки анализировались предложения в г. Сочи, как наиболее сопоставимом городе с развитым рынком элитного жилья.

### Расчет корректировки

Параметры	Пара 1		Пара 2	
	Адрес	г. Сочи, ул. Черноморская, 13Г	г. Сочи, ул. Депутатская, д. 10, корп. 1	г. Сочи, ул. Черноморская, 15
Ссылка на объект	<a href="https://www.avito.ru/soc/hi/kvartiry/2-k_kvartira_60_m_34_et._1777579493">https://www.avito.ru/soc/hi/kvartiry/2-k_kvartira_60_m_34_et._1777579493</a>	<a href="https://www.avito.ru/soc/hi/kvartiry/2-k_kvartira_60_m_1216_et._1797493650">https://www.avito.ru/soc/hi/kvartiry/2-k_kvartira_60_m_1216_et._1797493650</a>	<a href="https://www.avito.ru/soc/hi/kvartiry/2-k_kvartira_105_m_56_et._1779438843">https://www.avito.ru/soc/hi/kvartiry/2-k_kvartira_105_m_56_et._1779438843</a>	<a href="https://www.avito.ru/soc/hi/kvartiry/3-k_kvartira_106_m_627_et._1758280300">https://www.avito.ru/soc/hi/kvartiry/3-k_kvartira_106_m_627_et._1758280300</a>
Стоимость, руб.	8 000 000	5 400 000	19 200 000	14 000 000
Площадь, кв. м	60	60	105	106
Этаж	3	12	17	6
Класс дома	Элит	Элит	Элит	Элит
Местоположение	1-я береговая линия	на удалении от моря	1-я береговая линия	на удалении от моря
Наличие охраняемого паркинга	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние отделки	Евроремонт	Евроремонт	Евроремонт	Евроремонт
Стоимость 1 кв. м/руб.	133 333	90 000	182 857	132 075
Корректировка по каждой паре	48,1%		38,4%	
Общая	43,3%			



Источник: расчеты Оценщика

По итогам расчёта поправки было выявлено, что средняя корректировка составляет 43,3%, что и было использовано в основном расчёте.

#### **Поправка на наличие подземного паркинга**

Дополнительным улучшением можно считать наличие подземного паркинга у объекта оценки. В результате изучения влияния на стоимость предложения наличия в домах подземного паркинга, было определено, что данное улучшение повышает стоимость квартир в доме в среднем на 10%.

#### **Поправка на технические характеристики**

В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. 777-33-77, «МИАН», тел. 543-90-66, «ИНКОМ», тел. 363-10-10), оценщиком было выявлено, что на данный момент на рынке более высоким спросом пользуются квартиры в монолитных и монолитно-кирпичных домах, затем в кирпичных, и в последнюю очередь, в панельных и блочных. Поскольку объект оценки расположен в монолитном доме, также как и объекты-аналоги, поправка не вводилась.

#### **Поправка на этаж**

С учетом специфики настоящей работы, заключающейся в необходимости проведении оценки большого числа однородных объектов – квартир, находящихся в одном жилом комплексе, но имеющих незначительные различия по площади, этажу расположения и прочим характеристикам в процессе подбора аналогов в качестве объектов сравнения были использованы квартиры, имеющие условно усредненные по всем подлежащим оценке квартирам параметры. Принимая во внимание данное обстоятельство, при проведении расчетов корректировка на этажность и масштаб не применялась.

#### **Поправка на общую площадь объекта**

С учетом специфики настоящей работы, заключающейся в необходимости проведении оценки большого числа однородных объектов – квартир, находящихся в одном жилом комплексе, но имеющих незначительные различия по площади, этажу расположения и прочим характеристикам в процессе подбора аналогов в качестве объектов сравнения были использованы квартиры, имеющие условно усредненные по всем подлежащим оценке квартирам параметры. Принимая во внимание данное обстоятельство, при проведении расчетов корректировка на этажность и масштаб не применялась.

#### **Поправка на расположение окон**

Расположение окон квартиры является существенным фактором, влияющим на ее стоимость. Наилучшим вариантом являются квартиры, у которых панорамный вид из окон, либо вид на памятники культуры. Далее идут квартиры, у которых окна выходят во двор или на тихую улицу. Далее - «распашонки», т.е. квартиры, окна которых выходят во двор и на улицу. И последние - квартиры, чьи окна выходят на улицу, оживленную магистраль или неприглядные зоны (ветхие и заброшенные здания, свалки, промышленные зоны, строительные площадки). В результате консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ», тел. 777-33-77, «МИАН», тел. 543-90-66, «ИНКОМ», тел. 363-10-10), оценщиком было выявлено, что величина данной поправки составляет 1-15%. В данном случае было взято среднее значение поправки в размере 7%.

#### **Корректировка на класс**

В ходе анализа рынка курортной недвижимости в г. Анапа Оценщиком не были выявлены объекты-аналоги сопоставимого с оцениваемым объектом класса. На рынке недвижимости представлены жилые дома бизнес/комфорт класса, что не соответствует по качеству и характеристикам Объекту оценки, который относится к элитному сегменту недвижимости. Так как стоимость квартир зависит от класса жилого дома, в котором они расположены, Оценщиком было принято решения ввести корректировку на класс.

Данная корректировка рассчитывалась как разница в стоимости квадратного метра элитной и бизнес/комфорт жилой недвижимости. Поскольку сегмент элитной жилой недвижимости в г. Анапа не развит, для расчета корректировки анализировались предложения в г. Сочи, как наиболее сопоставимом городе с развитым рынком элитного жилья, представленные на сайте агентства недвижимости "Винсент Недвижимость". В результате проведенного анализа предложений (см. Табл. 9-1) установлено, что разница в стоимости разных классов составляет, в среднем, 25,9%.

**Табл. 9-1. Расчет корректировки на класс**

Элитная недвижимость	Бизнес класс
----------------------	--------------





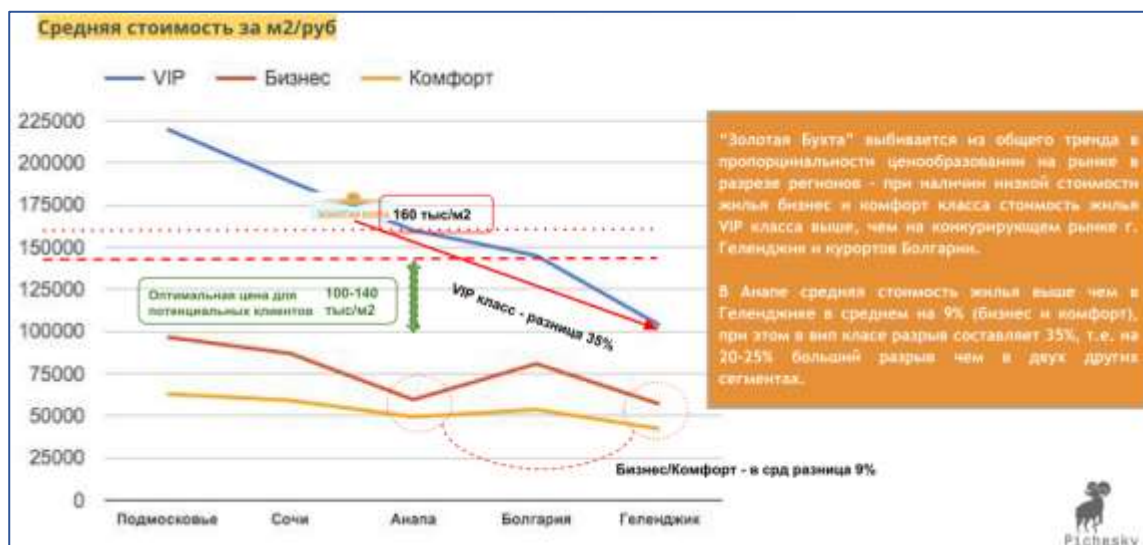
Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м.	Источник	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м.	Источник
95	20 000 000	210 526	<a href="https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/deluxe/elitnaya-kvartira-na-poberezhe-chernogomorya2/">https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/deluxe/elitnaya-kvartira-na-poberezhe-chernogomorya2/</a>	95	10 800 000	113 684	<a href="https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/deluxe/kvartira-v-zhk-korolevskiy-park19/">https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/deluxe/kvartira-v-zhk-korolevskiy-park19/</a>
94	16 500 000	175 532	<a href="https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/deluxe/3kh-komnatnaya-kvartira-s-krasivym-remontom/">https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/deluxe/3kh-komnatnaya-kvartira-s-krasivym-remontom/</a>	70	10 500 000	150 000	<a href="https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/business/dizaynerskaya-kvartira-u-morya/">https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/business/dizaynerskaya-kvartira-u-morya/</a>
95	16 150 000	170 000	<a href="https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/deluxe/kvartira-s-dizaynerskim-remontom15/">https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/deluxe/kvartira-s-dizaynerskim-remontom15/</a>	79	11 800 000	149 367	<a href="https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/business/shikarnyy-vid-iz-uyutnoy-kvartiry/">https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/business/shikarnyy-vid-iz-uyutnoy-kvartiry/</a>
82	14 500 000	176 829	<a href="https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/deluxe/3kh-komnatnaya-kvartira-v-tsentre-sochi/">https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/deluxe/3kh-komnatnaya-kvartira-v-tsentre-sochi/</a>	58	7 540 000	130 000	<a href="https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/business/kvartira-s-remontom-na-ul-bambukovaya/">https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/business/kvartira-s-remontom-na-ul-bambukovaya/</a>
95	20 000 000	210 526	<a href="https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/deluxe/elitnaya-kvartira-na-poberezhe-chernogomorya2/">https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/deluxe/elitnaya-kvartira-na-poberezhe-chernogomorya2/</a>	95	10 800 000	113 684	<a href="https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/deluxe/kvartira-v-zhk-korolevskiy-park19/">https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/deluxe/kvartira-v-zhk-korolevskiy-park19/</a>
94	16 500 000	175 532	<a href="https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/deluxe/3kh-komnatnaya-kvartira-s-krasivym-remontom/">https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/deluxe/3kh-komnatnaya-kvartira-s-krasivym-remontom/</a>	70	10 500 000	150 000	<a href="https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/business/dizaynerskaya-kvartira-u-morya/">https://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/business/dizaynerskaya-kvartira-u-morya/</a>
Среднее значение стоимости		183 222		Среднее значение стоимости		135 763	
Величина корректировки на класс				25,9%			

Источник: АН "Винсент Недвижимость"<sup>11</sup>, расчеты Оценщика

Так же, на основе анализа рынка недвижимости агентством Pichesky в г. Анапа была определена разница в стоимости между сегментами в размере 35%.

<sup>11</sup> <http://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/>





Источник: Анализ рынка курортной жилой недвижимости 2015 г., Pichesky

На основе вышеуказанной информации Оценщиком была определена величина корректировки на класс в размере 30,5%, как среднее значение между описанными выше величинами.

#### Корректировка на внутреннюю отделку

Табл. 9-2. Стоимость ремонтных работ, руб./кв. м

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2018. Квартиры» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018, стр. 235





**Табл. 9-3. Расчет справедливой стоимости объекта сравнительным подходом**

Показатель	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3	
Адрес	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Шевченко, д. 65		Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крепостная, д. 51, корп. 2		Краснодарский край, Анапа, ул. Кирова, д. 1	
Источник информации		<a href="https://anapa.cian.ru/sale/flat/220131091/">https://anapa.cian.ru/sale/flat/220131091/</a>		<a href="https://anapa.cian.ru/sale/flat/205165490/">https://anapa.cian.ru/sale/flat/205165490/</a>		<a href="https://www.avito.ru/anapa/kvartiry/2-k_kvartira_75_m_29_et._1434232695">https://www.avito.ru/anapa/kvartiry/2-k_kvartira_75_m_29_et._1434232695</a>	
Дата предложения		06.02.2020		06.02.2020		06.02.2020	
Телефон		8 928 037-73-40, 8 952 861-81-80		8 960 480-69-17, 8 988 316-32-03		8 918 491-08-19	
Цена квартиры, руб.		5 900 000		6 200 000		7 800 000	
Цена 1 кв. м руб.		66 591		83 784		104 000	
Поправка на уторговывание		-6,40%		-6,40%		-6,40%	
Вид сделки	Не для продажи	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%
Местоположение	1-я береговая линия	на удалении от моря	43,3%	на удалении от моря	43,3%	1-я береговая линия	0,0%
Класс ЖК	Элит	Бизнес (источник: <a href="https://novostrojka-anapy.ru/novostrojki-anapy/zhk-zhemchuzhina-anapy">https://novostrojka-anapy.ru/novostrojki-anapy/zhk-zhemchuzhina-anapy</a> )	30,5%	Бизнес (источник: <a href="https://novostrojka-anapy.ru/novostrojki-anapy/zhk-na-krepostnoj-anapa">https://novostrojka-anapy.ru/novostrojki-anapy/zhk-na-krepostnoj-anapa</a> )	30,5%	Бизнес (источник: <a href="https://anapa.ugbn.ru/zhilye-kompleksy/zhk_na-ul-kirova-1">https://anapa.ugbn.ru/zhilye-kompleksy/zhk_na-ul-kirova-1</a> )	30,5%
Наличие подземного паркинга	Есть	Есть	0,0%	Есть	0,0%	Есть	0,0%
Тип дома	Монолит	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%
Этаж	со 2 по 13	12	0,0%	11	0,0%	2	0,0%
Всего этажей в доме	14	16	0,0%	23	0,0%	9	0,0%
Общая площадь с учетом летних помещений, кв. м	12 309,1	88,6	0,0%	74,0	0,0%	75,0	0,0%
Вид из окон	Панорамный вид на море	Панорамный вид на море	0,0%	Панорамный вид на море	0,0%	Панорамный вид на море	0,0%
Состояние квартиры	Улучшенная отделка	Без отделки	15 507р.	Без отделки	15 507р.	Улучшенная отделка	0р.
	Скорректированная стоимость квартиры, руб.	11 701 167		11 999 879		9 527 544	
	Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.	132 067		162 161		127 034	
	Средняя стоимость 1 кв. м., руб.					140 421	
	<b>Стоимость оцениваемых квартир, руб.</b>					<b>1 728 456 131</b>	

Источник: расчеты Оценщика





Учитывая тот факт, что оценке подлежит большое количество квартир, исходя из практики рынка, можно сделать вывод, что для их реализации потребуется определённое время, следовательно, необходимо ввести дополнительную скидку на длительность продажи.

Для определения данной скидки необходимо рассчитать финансовый результат потенциального инвестора с учетом нормальной отраслевой доходности и срока получения денежных средств после реализации всего объекта недвижимости.

### Определение срока реализации

Для определения срока распродажи в розницу всего лота Оценщик провел консультации с ведущими экспертами в области жилой недвижимости Краснодарского края.

Табл. 9-4. Результаты интервьюирования

Источник информации	Телефон	Дата	Количество квартир в месяц
Агентство недвижимости «Гауди-риелт», сайт: гауди-риелт.рф	+7(861) 20-33-996	Февраль 2020 г.	2-4
Агентство недвижимости «Верона, ООО», сайт: veronadom.ru	+7 (861) 297-02-02	Февраль 2020 г.	около 3
Агентство недвижимости «ЭТАЖИ», сайт: krasnodar.etagi.com	+7 (861) 203-23-23	Февраль 2020 г.	3
Агентство недвижимости «КлючHouse-Продажа-Покупка», сайт: key-house.net	+7 (918) 150-84-45	Февраль 2020 г.	1-5

Источник: данные риэлтерских агентств

В результате было установлено, что срок реализации схожих объектов составляет около 3 квартир в месяц.

### Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования - процентная ставка, используемая для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. Ставка дисконтирования отражает взаимосвязь "риск-доход", а также различные виды риска, присущие недвижимости.

Ставка дисконтирования есть ставка дохода, которая отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка дисконтирования (или ставка дохода) для исследуемого здания многофункционального комплекса рассчитывается путем суммирования следующих элементов:

$$O_n = BC + P + L + M,$$

где:

$O_n$  - ставка дисконтирования (дохода);

BC - безрисковая ставка дохода;

P - премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив;

L - премия за низкую ликвидность объекта;

M - премия за инвестиционный менеджмент.

Для потенциального инвестора **безрисковая ставка** представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве возможных базовых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков;
- западные финансовые инструменты (государственные облигации других стран);
- ставка рефинансирования ЦБ РФ;
- государственные облигации РФ.

На дату оценки в качестве безрисковой ставки принята ключевая ставка ЦБ РФ, которая составляет на дату



оценки 6,25% годовых.<sup>12</sup>

**Премия за ликвидность** показывает, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Некоторые объекты можно реализовать на рынке за короткий период времени, тогда как для продажи других могут понадобиться месяцы и даже годы, особенно если в данном секторе рынка наблюдается спад деловой активности. Это учитывается при оценке недвижимости посредством премии за низкую ликвидность, которая рассчитывается, исходя из безрисковой ставки и срока ликвидности (в месяцах для данного объекта, по формуле):

Определяется из соотношения безрисковой ставки и времени экспонирования объекта.

$$r_l = \frac{Exp * rf}{12}$$

Согласно данным сайта <https://statirelt.ru/> срок экспозиции составляет 5 месяцев (учитывая тот факт, что оценке подлежат квартиры различной площади, в расчет принималось среднее значение между показателями).

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup> , мес.
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	1	6	4
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	6	4
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	2	10	5
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	3	12	7

Коэффициент компенсации за ликвидность тогда будет равен:  
 $2,6\% = 6,25\% * 5 / 12$

#### Поправка на риск вложения в недвижимость

Определение данного вида риска осуществляется на основании анализа рисков, наиболее актуальных для инвестиций в объект оценки. Риски вложения в объект оценки подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

Как правило, на рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают появление излишнего числа конкурирующих объектов, введение в действие ограничений, связанных с использованием объекта и защитой окружающей среды и т.д.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки на статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности.

Динамичный риск может быть определен как вероятность получения прибыли или потерь, в частности, из-за экономической конкуренции. Динамичный риск связан с изменением в системе внешних связей объекта.

Общее правило расчета данного риска: чем выше риск, тем больше должна быть величина процентной ставки, чтобы побудить инвестора к риску. Размер премии за данный вид риска в отечественной литературе колеблется в диапазоне 0-5%.

Расчет представлен в таблицах ниже.

**Табл. 9-5. Расчет поправки на риск инвестиции**

Вид и наименование риска	Категория риска										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

<sup>12</sup> Источник: сайт <http://www.cbr.ru/>







Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ускоренный износ здания	статичный	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Неполучение арендных платежей	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Неэффективный менеджмент	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Криминогенные факторы	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Финансовые проверки	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Количество наблюдений		6	0	2	2	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог по рискам		6	0	6	8	0	0	0	0	0	0
Сумма взвешенных рисков		20									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		2,0									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		2,0%									

Источник: Расчеты Оценщика

Таким образом, поправка на риск вложений в объект недвижимости составляет – 2,0%.

**Премия за управление** представляет собой объективное требование инвестора, помещающего свои денежные средства в доходную недвижимость, а не в безрисковый инструмент, не требующий управления.

Методология расчета премии на управление отсутствует. По данным СРК 2019, «СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК» под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича стр. 103, вознаграждение управляющих компаний оценивается от 1% до 5%. В данном расчете Оценщик принимает премию на управление как среднее значение в размере 3%.

**Табл. 9-6. Расчет ставки дисконтирования**

Наименование	Значение
«Безрисковая» ставка, %	6,25%
Премия на ликвидность, %	2,60%
Премия на инвестиции, %	2,00%
Премия на управление, %	3,00%
Ставка дисконтирования, %	13,85%

Источник: Расчеты Оценщика

Таким образом, ставка дисконтирования для объекта недвижимости составляет с учетом округления 13,85%.

### Определение стоимости с учетом скидки на длительность продажи

В рамках настоящего Отчета для определения скидки на длительность продажи Оценщик применяет метод дисконтирования денежных потоков.

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта недвижимости определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с их планомерной реализацией в розницу на открытом рынке.

При дисконтировании потоков доходов/расходов расчет фактора текущей стоимости осуществляется по





формуле:

$$FV = 1 / (1 + On)^n,$$

где:

FV - фактор текущей стоимости;

On - ставка дисконтирования;

n - период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Производя дисконтирование спрогнозированного потока доходов/расходов, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (года), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено на середину периода.

Далее определяется текущая стоимость денежного потока для каждого периода путем умножения фактора текущей стоимости (для доходов и расходов) на величину потенциальной выручка от реализации объектов в прогнозном периоде за соответствующий период.

**Табл. 9-7. Расчет стоимости оцениваемых объектов с учетом скидки на длительность продажи**

Наименование	2020 год (с 6 февраля по 31 декабря)	2021 год	2022 год
Рыночная стоимость объекта на дату оценки, руб.		1 728 456 131	
Реализация объектов, шт.	33	36	37
Реализация объектов	31,132%	33,962%	34,906%
Потенциальная выручка от продажи объектов, руб.	538 104 267	587 022 837	603 329 027
Расходы на риэлторские услуги, руб.*	18 833 649	20 545 799	21 116 516
Выручка от реализации объектов недвижимости, руб.	519 270 618	566 477 038	582 212 511
Ставка дисконтирования		13,85%	
Дисконтный множитель	0,9430	0,8335	0,7320
Текущая стоимость денежных потоков	489 689 674	472 130 698	426 199 105
<b>Стоимость оцениваемых объектов с учетом скидки на длительность продаж, руб.</b>		<b>1 388 019 471</b>	
<b>Стоимость оцениваемых объектов с учетом скидки на длительность продаж, руб./кв. м</b>		<b>112 764</b>	

Источник: Расчеты Оценщика

\*Вознаграждение риэлторов принято исходя из установленных на рынке ставок по продаже квартир, в расчете используется среднее значение, которое составляет 3,5%.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Источник информации: <https://kvartira-bez-agenta.ru/melochi/skolko-stoyat-uslugi-rieltora-pri-prodazhe-i-pokupke-kvartiry/>



## Раздел 10. Согласование результатов и заключение о справедливой стоимости жилого помещения

В процессе выполнения задания на оценку была проанализирована возможность применения трех основных подходов к определению стоимости объекта недвижимости; затратного, сравнительного и доходного. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости объекта оценки.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что квартира не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

Итоговое согласование результатов оценки, полученных в рамках каждого из применённых подходов представлено в таблице ниже.

**Табл. 10-1. Согласование полученных результатов**

п/н	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь общая, кв. м.	Этаж	Справедливая стоимость, руб.
1	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 1	23:37:0101001:229	84,8	2	9 562 360
2	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 2	23:37:0101001:403	87,9	2	9 911 928
3	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 3	23:37:0101001:414	63	2	7 104 112
4	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 5	23:37:0101001:439	104,2	2	11 749 976
5	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 6	23:37:0101001:462	89,3	2	10 069 797
6	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 7	23:37:0101001:494	75,2	2	8 479 829
7	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 8	23:37:0101001:422	91	2	10 261 495
8	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 9	23:37:0101001:441	88	3	9 923 204
9	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 10	23:37:0101001:432	87,7	3	9 889 375
10	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 15	23:37:0101001:300	74,2	3	8 367 065
11	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 22	23:37:0101001:444	94,1	4	10 611 063
12	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 29	23:37:0101001:366	93,4	5	10 532 128
13	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 37	23:37:0101001:365	89,4	6	10 081 073





п/п	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь общая, кв. м.	Этаж	Справедливая стоимость, руб.
14	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 38	23:37:0101001:368	75,8	6	8 547 487
15	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 45	23:37:0101001:382	88,8	7	10 013 415
16	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 46	23:37:0101001:391	76,1	7	8 581 316
17	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 52	23:37:0101001:473	96,8	8	10 915 525
18	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 81	23:37:0101001:331	508,3	12-13	57 317 781
19	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 82	23:37:0101001:469	67,4	12	7 600 272
20	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 83	23:37:0101001:440	73,7	12	8 310 684
21	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 1	23:37:0101001:478	80,9	2	9 122 582
22	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 2	23:37:0101001:485	97,4	2	10 983 183
23	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 4	23:37:0101001:455	95	2	10 712 550
24	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 5	23:37:0101001:452	133,9	2	15 099 057
25	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 6	23:37:0101001:296	93,4	2	10 532 128
26	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 8	23:37:0101001:310	66,7	2	7 521 338
27	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 9	23:37:0101001:308	81,8	3	9 224 069
28	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 10	23:37:0101001:309	98,1	3	11 062 118
29	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 12	23:37:0101001:380	94,7	3	10 678 721
30	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 13	23:37:0101001:389	133,3	3	15 031 399
31	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 14	23:37:0101001:384	93,8	3	10 577 234
32	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 22	23:37:0101001:503	89,7	4	10 114 903
33	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 28	23:37:0101001:459	104,9	5	11 828 911
34	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 37	23:37:0101001:301	135,1	6	15 234 374
35	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 38	23:37:0101001:317	93,4	6	10 532 128





п/п	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь общая, кв. м.	Этаж	Справедливая стоимость, руб.
36	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 45	23:37:0101001:484	96,7	7	10 904 248
37	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 53	23:37:0101001:396	92,5	8	10 430 641
38	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 68	23:37:0101001:495	96,5	10	10 881 696
39	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 75	23:37:0101001:507	96,4	11	10 870 419
40	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 78	23:37:0101001:379	89,5	12	10 092 350
41	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 79	23:37:0101001:393	63,1	12	7 115 389
42	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 80	23:37:0101001:421	469,1	12-13	52 897 445
43	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 81	23:37:0101001:465	507,6	12-13	57 238 847
44	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 82	23:37:0101001:520	70,1	12	7 904 734
45	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 83	23:37:0101001:482	75,3	12	8 491 105
46	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 1	23:37:0101001:512	85	2	9 584 913
47	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 2	23:37:0101001:514	89	2	10 035 968
48	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок-IX, пом. 3	23:37:0101001:513	63,3	2	7 137 941
49	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок IX, пом. 4	23:37:0101001:515	106,9	2	12 054 438
50	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок -IX, пом. 5	23:37:0101001:508	104,8	2	11 817 634
51	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 6	23:37:0101001:277	90,8	2	10 238 943
52	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 7	23:37:0101001:276	76,8	2	8 660 251
53	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 8	23:37:0101001:278	107,7	2	12 144 649
54	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 9	23:37:0101001:268	87,3	3	9 844 270
55	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 10	23:37:0101001:275	88,4	3	9 968 310
56	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 12	23:37:0101001:272	107	3	12 065 714
57	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 13	23:37:0101001:274	106,2	3	11 975 503





п/п	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь общая, кв. м.	Этаж	Справедливая стоимость, руб.
58	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 16	23:37:0101001:279	108,3	3	12 212 307
59	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 17	23:37:0101001:332	81,2	4	9 156 411
60	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 20	23:37:0101001:271	95,2	4	10 735 103
61	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 22	23:37:0101001:286	93,9	4	10 588 510
62	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 24	23:37:0101001:285	80,9	4	9 122 582
63	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 26	23:37:0101001:269	98,5	5	11 107 223
64	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 28	23:37:0101001:292	95,5	5	10 768 932
65	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 30	23:37:0101001:284	94,4	5	10 644 892
66	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 38	23:37:0101001:406	90,2	6	10 171 284
67	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 40	23:37:0101001:417	107,6	6	12 133 373
68	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 46	23:37:0101001:458	90,1	7	10 160 008
69	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 48	23:37:0101001:399	107,7	7	12 144 649
70	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 53	23:37:0101001:428	96,7	8	10 904 248
71	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 57	23:37:0101001:336	98,2	9	11 073 394
72	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 58	23:37:0101001:415	156,8	9	17 681 346
73	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 60	23:37:0101001:424	97,1	9	10 949 354
74	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 68	23:37:0101001:338	88,8	10	10 013 415
75	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 71	23:37:0101001:454	86,1	11	9 708 953
76	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 76	23:37:0101001:359	90,4	11	10 193 837
77	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 78	23:37:0101001:377	106	11	11 952 951
78	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 79	23:37:0101001:427	88,3	12	9 957 033
79	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 80	23:37:0101001:390	63,2	12	7 126 665





п/п	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь общая, кв. м.	Этаж	Справедливая стоимость, руб.
80	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 81	23:37:0101001:397	467,8	12-13	52 750 852
81	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 82	23:37:0101001:316	507,7	12-13	57 250 123
82	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 83	23:37:0101001:510	67,6	12	7 622 825
83	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 84	23:37:0101001:493	90,2	12	10 171 284
84	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 1	23:37:0101001:522	121,1	2	13 655 682
85	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 2	23:37:0101001:531	145,8	2	16 440 945
86	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 3	23:37:0101001:530	120,3	2	13 565 471
87	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 4	23:37:0101001:532	121	3	13 644 406
88	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 5	23:37:0101001:559	145,4	3	16 395 840
89	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 6	23:37:0101001:527	120,7	3	13 610 577
90	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 7	23:37:0101001:525	151,8	4	17 117 527
91	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 8	23:37:0101001:534	155,8	4	17 568 582
92	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 9	23:37:0101001:526	145,8	4	16 440 945
93	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 10	23:37:0101001:529	151,6	5	17 094 975
94	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 11	23:37:0101001:535	156,4	5	17 636 240
95	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 12	23:37:0101001:528	151,9	5	17 128 804
96	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 4	23:37:0101001:434	116,5	2	13 136 969
97	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 40	23:37:0101001:376	86,8	7	9 787 888
98	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 59	23:37:0101001:297	94,9	9	10 701 274
99	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 62	23:37:0101001:343	87,6	10	9 878 099
100	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 67	23:37:0101001:410	89,2	10	10 058 521
101	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 70	23:37:0101001:425	87,2	11	9 832 993





п/п	Адрес	Кадастровый (или условный) номер	Площадь общая, кв. м.	Этаж	Справедливая стоимость, руб.
102	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 75	23:37:0101001:472	89,5	11	10 092 350
103	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 76	23:37:0101001:468	76,1	11	8 581 316
104	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 14	23:37:0101001:280	90,5	3	10 205 113
105	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 15	23:37:0101001:329	77,2	3	8 705 356
106	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 44	23:37:0101001:456	106,4	7	11 998 056
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.					1 388 019 471

*Источник: расчеты Оценщика*







## Раздел 11. Итоговое заключение о стоимости

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости (в соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО-2, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298) объекта оценки на дату оценки составляет:

***1 388 019 471 (Один миллиард триста восемьдесят восемь миллионов девятнадцать тысяч четыреста семьдесят один) рубль***

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (см. Федеральный стандарт оценки ФСО - 1, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297).





## Раздел 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

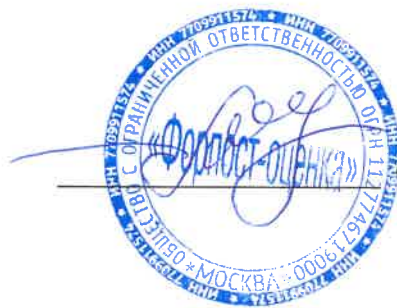
Подписавший настоящий Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- У Оценщиков не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
- Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности" №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с изм. и доп.), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО) №№1,2,3, утвержденные приказами Минэкономразвития России №№297, 298, 299 от 20.05.2015 г., Федерального стандарта оценки (ФСО) №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., Международных стандартов оценки, Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенных в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. №217н.

С уважением,

Генеральный директор, Оценщик



С.Н. Авдеев



## Раздел 13. Список литературы

При подготовке настоящего Отчета были использованы следующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

- Свидетельства о государственной регистрации права;
- Выписки из Единого Государственного Реестра Прав на недвижимое имущество.

Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка ликвидности (ФСО №7)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Методическая литература

- Грибовский С.В., Иванова Е.Н. и др. Оценка стоимости недвижимости. Институт профессиональной оценки, 2003.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1998.
- Оценка недвижимости. Под редакцией проф. Грязновой А.Г. и проф. Федотовой М.А., Москва, "Финансы и статистика", 2002.
- Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Галасюк В., Галасюк В. 02.08.04, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
- Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов. Галасюк В., Галасюк В. 31.25.04, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).

Другие источники информации

- Центральный Банк РФ.
- Собственная аналитическая база данных ООО "ФОРПОСТ-ОЦЕНКА".

Пользователь отчёта может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Так же, в качестве источника для получения информации использовались сайты ведущих агентств недвижимости. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.





## Раздел 14. Приложения

## 14.1. Документы оценщика

		Общество с ограниченной ответственностью <b>«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)</b> 115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 770178835 Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru ОГРН 772501001 www.absolut.ru	
<b>ПОЛИС № 022-073-004100/19</b> <b>страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц</b>			
<p><i>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-004100/19 от 30.09.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <a href="https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/">https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/</a>.</i></p>			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Форпост-оценка»		
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117246, г. Москва, Научный проезд, д. 19, эт.7, комн.37		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000 000 (Триста миллионов) рублей		
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	300 000 000 (Триста миллионов) рублей		
ФРАНШИЗА:	Не установлена		
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<p>Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.</p> <p>В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</p>		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «10» октября 2019 г. по «09» октября 2020 г.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведения оценки действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p> <p>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</p>		

Страховщик:  
 ООО «Абсолют страхование»  
 Первый заместитель Генерального директора  
 на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.



(Кривошеев В.А.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.  
 Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:  
 ООО «Форпост-оценка»  
 Генеральный директор и Исполнитель Устава



(подпись) И.С. Давыдов С.Н.

«30» сентября 2019г.





Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**  
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
27 декабря 2007 года за № 0007

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01433 Выдано 08.04.2016 г.

**АВДЕЕВ**  
**Сергей Николаевич**

*Паспорт 45 08 294384, выдан 21.12.2005 г.  
ОВД района Хамовники УВД ЦАО г. Москвы*

является членом  
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**  
и включен(а) в реестр оценщиков 08.04.2016  
за регистрационным № 1433.77

Президент МСНО-НП «ОПЭО» Е. А. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

**КОПИЯ ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
АВДЕЕВ СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВИЧ  
ООО «ОПРОСТ-ОЦЕНКА»





МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а, e-mail: post@opero.ru, www.opero.ru  
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

**Выписка № 667  
из реестра членов МСНО-НП «ОПЭО»**

Настоящая выписка из реестра членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» выдана по заявлению Авдеева Сергея Николаевича о том, что он является членом МСНО-НП «ОПЭО» и включен в реестр оценщиков МСНО-НП «ОПЭО» 08.04.2016 г. за регистрационным № 1433.77.

Право осуществления оценочной деятельности оценщика не приостановлено.

Данные сведения представлены по состоянию на «18» октября 2019 г.

Дата составления выписки «18» октября 2019 г.

Руководитель  
Административного отдела  
МСНО-НП «ОПЭО»



О.Н. Штанакова





Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 info@absolutins.ru www.absolutins.ru ИНН 7728178835 КПП 772501001

**ПОЛИС № 022-073-004140/19****страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-004140/19 от 15.10.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

*Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Авдеев Сергей Николаевич</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>142784, Россия, г. Московский, мкр.3, дом №11, кв.173</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>16 500 (Шестнадцать тысяч пятьсот) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, безналичным платежом</b> Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «12» ноября 2019 г. по «11» ноября 2020 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.  
  
М.П. (Потелова Е.Ю.)  
«15» октября 2019г.

Страхователь:  
Авдеев Сергей Николаевич  
  
«15» октября 2019г.





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004815-1 « 15 » марта 20<sup>18</sup> г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан Авдееву Сергею Николаевичу

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

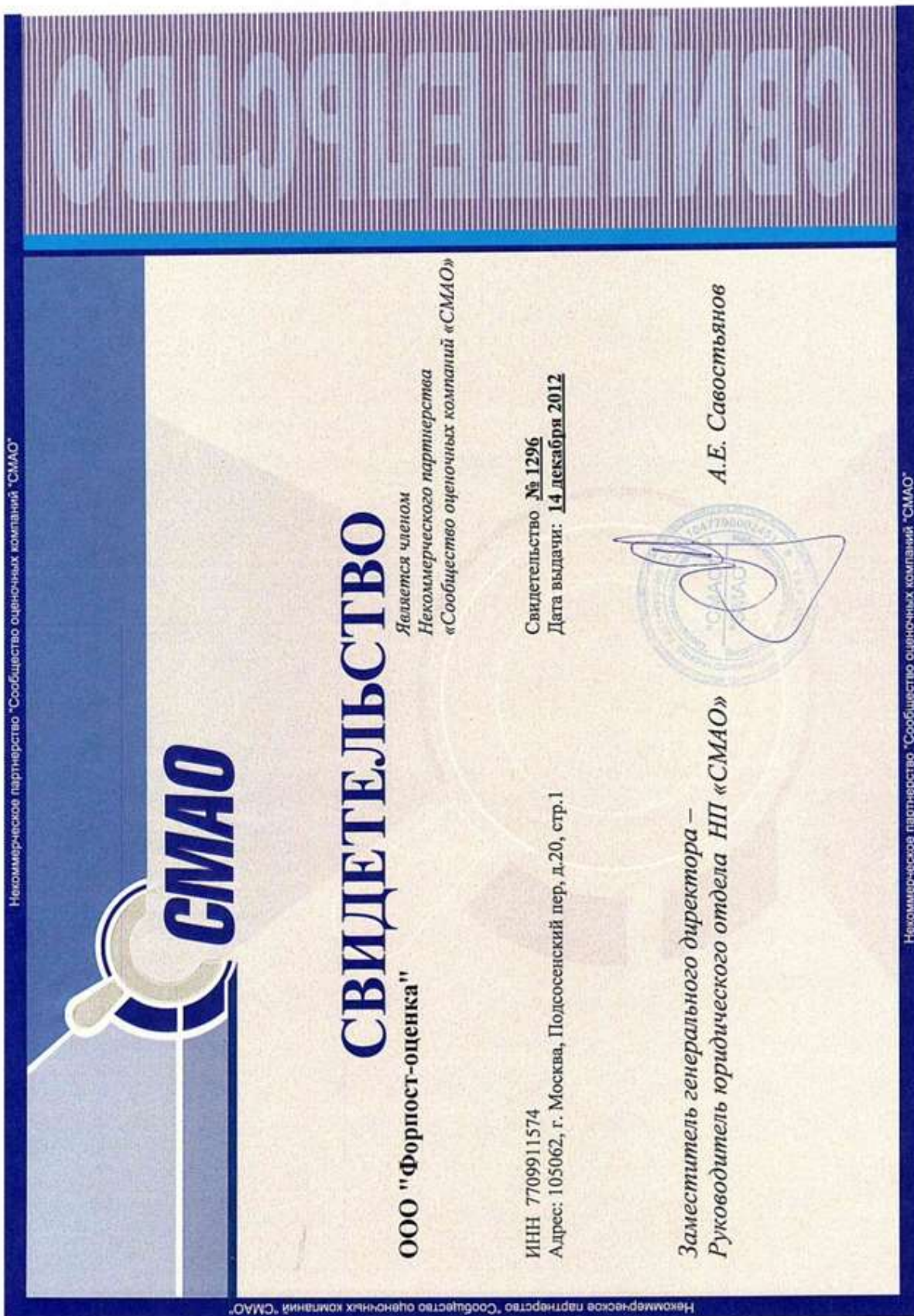
от « 15 » марта 20<sup>18</sup> г. № 54

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » марта 20<sup>21</sup> г.









## 14.2. Копии материалов по объектам-аналогам

### Аналог №1

Квартира свободной планировки, 88,6 м<sup>2</sup>  
Краснодарский край, Анапа, ул. Шевченко, 65 [На карте](#)

5 900 000 ₽ ↑ 66,591 ₽/м<sup>2</sup>

Покупайте в ипотеку?  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека.

+7 928 037-73-40  
+7 952 861-81-80

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 15389327

Квартиры в  
на первой ли  
anapolis-home

88,6 м<sup>2</sup> 12 из 16 2017  
Общая Этаж Построен

продам квартиру с панорамным видом на море со всех окон в доме бизнес класса

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
+7 928 037-73-40, +7 952 861-81-80  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

5 900 000 ₽ ↑ 66,591 ₽/м<sup>2</sup>

Покупайте в ипотеку?  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека.

+7 928 037-73-40  
+7 952 861-81-80

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 15389327





Аналог №2

anapa.slan.ru/sale/flat/205165490/

Недвижимость в Анапе > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Анапе > Крепостная улица

4 фев. 2021 26 просмотров, 3 за сегодня

### 1-комн. квартира, 74 м<sup>2</sup>

Краснодарский край, Анапа, Крепостная ул., 51к2 На карте

В избранное

Оформить Ипотеку онлайн  
10 банков за 10 минут  
Узнай решение

6 200 000 ₽ ↑ 83 784 Р/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 960 480-69-17  
+7 988 316-32-03

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН. И не отзыв после звонка

Написать сообщение

Ольга Рожкова  
Ещё 35 объектов

Отзыв о сайте

Жилой комплекс Golden City

anapa.slan.ru/sale/flat/205165490/

8 фото

74 м<sup>2</sup> Общая  
25 м<sup>2</sup> Кухня  
11 из 23 Этаж  
2017 Построен

Продам двухкомнатную квартиру в элитном жилом комплексе На Крепостной. Из окон Квартиры открывается шикарный вид на парковую зону и Чёрное море. Квартира выходит окнами на две стороны восточная на парк и западная на море. Сделана предчистовая отделка, разводка труб отопления и радиаторы, установлены счетчики, входная дверь. В жилом доме четыре лифта, закрытая территория, детские площадки, парковка, консьерж, видеонаблюдение. Развитая инфраструктура, учебные заведения, Банки, парк, набережная, пляж все в шаговой доступности.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 960 480-69-17, +7 988 316-32-03

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН

6 200 000 ₽ ↑ 83 784 Р/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 960 480-69-17  
+7 988 316-32-03

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН. И не отзыв после звонка

Написать сообщение

Ольга Рожкова  
Ещё 35 объектов

Жилой комплекс: Сп Престижные кварти...  
залие. Бронируйте о...





Аналог №3


avito.ru/anapa/kvartiry/2-k\_kvartira\_75\_m\_29\_et\_1434232695

Приложения ABN CRM PDF в JPG онлайн... Сумма Прописью... Публичная кадаст...

### 2-к квартира, 75 м², 2/9 эт.

7 800 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 14 января в 10:13



8 918 491-08-19


Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

**Нина**  
Частное лицо  
На Авито с апреля 2018  
Завершено 29 объявлений

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1434232695 ☎ 3362 (+1)




Скрипты для риэлторов  
Успей принять участие в бесплатном онлайн-курсе для риэлторов. С

ПРОЕЗД ДЕШЕВ С КАРТОЙ VISA

avito.ru/anapa/kvartiry/2-k\_kvartira\_75\_m\_29\_et\_1434232695

Приложения ABN CRM PDF в JPG онлайн... Сумма Прописью... Публичная кадаст...



Отделка: чистовая      Количество комнат: 2-комнатные  
Этаж: 2      Общая площадь: 75 м²  
Этажей в доме: 9      Жилая площадь: 60 м²  
Тип дома: монолитный      Площадь кухни: 12 м²

Краснодарский край, Анапа, ул. Кирова, 1 [Показать карту](#)

Первая курортная линия новая квартира с ремонтом новая мебель и быттехника. Впереди дома только набережная и новый пляж со спуском к морю на лифте. Квартира с витражными окнами. Вид моря.

Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter Instagram Telegram

Пожаловаться

8 918 491-08-19

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

**Нина**  
Частное лицо  
На Авито с апреля 2018  
Завершено 29 объявлений

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1434232695 ☎ 3362 (+1)





## 14.3. Документы, использовавшиеся при составлении отчета

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 01.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:522
	Объект недвижимости:	Помещение, Этаж № 2, назначение: жилое. Площадь: общая 121.1 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 1
	Состав объекта недвижимости:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/034/2016-914/2, 14.06.2016 г.
4.	Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.
5.	Ограничение (обременение) права:	
5.1.1.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	14.06.2016
	номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/034/2016-914/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 14.06.2016 г. по 31.07.2024 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент

Государственный регистратор

Ачкинадзе А. В.  
(фамилия, инициалы)



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ  
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 01.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:530	
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 120.3 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 3	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/034/2016-912/2, 14.06.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1.	Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	14.06.2016	
номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/034/2016-912/3	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 14.06.2016 г. по 31.07.2024 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.

Государственный регистратор



Ачкинадзе А. В.

(Подпись, инициалы)





**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 15.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:532	
Объект недвижимости:	Помещение, Этаж № 3, назначение: жилое. Площадь: общая 121 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 4	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/034/2016-920/2, 10.06.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1.	Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	10.06.2016	
номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/034/2016-920/3	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 10.06.2016 г. по 31.07.2024 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент"

Государственный регистратор



Ачкинадзе А. В.  
(подпись, печать)



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

 Дата выдачи: 19.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:559	
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 145.4 кв.м. Этаж: 3. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт. Революции, блок К-IV, пом. 5	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/034/2016-922/2, 14.06.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1.	Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	14.06.2016	
номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/034/2016-922/3	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 14.06.2016 г. по 31.07.2024 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.

Государственный регистратор


 Ачкинадзе А. В.  
(Фамилия, инициалы)






**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ  
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 15.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:527
	Объект недвижимости:	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 120.7 кв.м. Этаж: 3. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 6
	Состав объекта недвижимости:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/034/2016-921/2, 10.06.2016 г.
4.	Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.
5.	Ограничение (обременение) права:	
5.1.1.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	10.06.2016
	номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/034/2016-921/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 10.06.2016 г. по 31.07.2024 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Ачкинадзе А. В.

(фамилия, инициалы)

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

 Дата выдачи: 01.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:525
	Объект недвижимости:	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 151.8 кв.м. Этаж: 4. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 7
	Состав объекта недвижимости:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/036/2016-624/2, 10.06.2016 г.
4.	Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.
5.	Ограничение (обременение) права:	
5.1.1.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	10.06.2016
	номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/036/2016-624/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 10.06.2016 г. по 31.07.2024 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент"

Государственный регистратор


 Ачкинадзе А. В.  
(подпись, инициалы)




**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ  
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 01.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:534
	Объект недвижимости:	Помещение, Этаж № 4, назначение: жилое. Площадь: общая 155.8 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 8
	Состав объекта недвижимости:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент."
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/036/2016-625/2, 10.06.2016 г.
4.	Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.
5.	Ограничение (обременение) права:	
5.1.1.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	10.06.2016
	номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/036/2016-625/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 10.06.2016 г. по 31.07.2024 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент."
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент"

Государственный регистратор



Ачкинадзе А. В.  
(фамилия, инициалы)



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ  
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 19.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:526
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 145.8 кв.м. Этаж: 4. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 9
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/036/2016-619/2, 14.06.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	14.06.2016
номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/036/2016-619/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 14.06.2016 г. по 31.07.2024 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент"

Государственный регистратор



Ачкинадзе А. В.

(Фамилия, инициалы)





**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 01.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:529
	Объект недвижимости:	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 151.6 кв.м. Этаж: 5. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 10
	Состав объекта недвижимости:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/036/2016-614/2, 10.06.2016 г.
4.	Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.
5.	Ограничение (обременение) права:	
5.1.1.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	10.06.2016
	номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/036/2016-614/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 10.06.2016 г. по 31.07.2024 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент"

Государственный регистратор



Ачкинадзе А. В.

(фамилия, инициалы)





**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ  
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 01.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:535
	Объект недвижимости:	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 156.4 кв.м. Этаж: 5. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 11
	Состав объекта недвижимости:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент."
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/036/2016-621/2, 10.06.2016 г.
4.	Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.
5.	Ограничение (обременение) права:	
5.1.1.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	10.06.2016
	номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/036/2016-621/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 10.06.2016 г. по 31.07.2024 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент."
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент"

Государственный регистратор



Ачкинадзе А. В.  
(фамилия, инициалы)



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ  
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 15.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:528	
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 151.9 кв.м. Этаж: 5. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 12	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/036/2016-616/2, 10.06.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1.	Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	10.06.2016	
номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/036/2016-616/3	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 10.06.2016 г. по 31.07.2024 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент"

Государственный регистратор



Ачкинадзе А. В.

(подпись, инициалы)





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:512

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 85 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 1

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-817

**Регистратор:**

  
Захаров Е. А. /  
23-23-26/2031/2014-817

23-АН

510811







# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:514

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 89 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 2

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-718

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-23-26/2031/2014-718

23-АН

510810





**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ  
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 15.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:280	
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 90.5 кв.м. Этаж: 3. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 14	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент."	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/034/2016-923/2, 14.06.2016 г.	
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.	
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	14.06.2016	
номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/034/2016-923/3	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 14.06.2016 г. по 31.07.2024 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент."	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент"

Государственный регистратор

Ачкинадзе А. В.

(фамилия, инициалы)





**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ  
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 01.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:329
	Объект недвижимости:	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 77.2 кв.м. Этаж: 3. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 15
	Состав объекта недвижимости:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/034/2016-925/2, 14.06.2016 г.
4.	Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.
5.	Ограничение (обременение) права:	
5.1.1.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	14.06.2016
	номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/034/2016-925/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 14.06.2016 г. по 31.07.2024 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент"

Государственный регистратор

Ачкинадзе А. В.  
(фамилия, инициалы)



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

 Дата выдачи: 01.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:456
	Объект недвижимости:	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 106.4 кв.м. Этаж: 7. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 44
	Состав объекта недвижимости:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/034/2016-926/2, 14.06.2016 г.
4.	Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.
5.	Ограничение (обременение) права:	
5.1.1.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	14.06.2016
	номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/034/2016-926/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 14.06.2016 г. по 31.07.2024 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент"

Государственный регистратор



Ачкинадзе А. В.

(фамилия, инициалы)





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:277

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 90.8 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 6

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-741

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

510806



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:276

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 76.8 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр. Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 7

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-713

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

510805



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
**Управление Федеральной службы**  
**государственной регистрации, кадастра и картографии**  
**по Краснодарскому краю**

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:278

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 107.7 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 8

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-711

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

510621



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссете Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:268

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 87.3 кв.м. Этаж: 3.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 9

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-707

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

510632





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:275

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 88.4 кв.м. Этаж: 3.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 10

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2034/2014-536

**Регистратор:**

  
23-23-26/2034/2014-536

Захаров Е. А. /

23-АН

510809





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:272

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 107 кв.м. Этаж: 3.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 12

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-532

**Регистратор:**

/ Захаров Е. А. /



23-АН

510630



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:274

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 106.2 кв.м. Этаж: 3.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом.13

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-526

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

510822



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 14.01.2015 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

Вид права: общая долевая собственность

Кадастровый (или условный) номер:

23:37:0101001:279

Объект права:

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 108.3 кв.м. Этаж: 3.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 16

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-520

Регистратор:



/ Захаров Е. А. /

23-АН

510825



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:332

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 81.2 кв.м. Этаж: 4.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 17

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-516

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

510636



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:271

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 95.2 кв.м. Этаж: 4.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д.3, блок К-IX, пом. 20

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-557

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

510819



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:286

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 93.9 кв.м. Этаж: 4.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, дом №3, блок К-IX, пом. 22

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-548

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

510804



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:285

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 80.9 кв.м. Этаж: 4.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 24

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-580

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-23-26/2031/2014-580

23-АН

510625





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:269

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 98.5 кв.м. Этаж: 5.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 26

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-577

**Регистратор:**



Захаров Е. А. /

23-23-26/2031/2014-577

23-АН

510812





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:292

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 95.5 кв.м. Этаж: 5.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 28

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-564

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-23-26/2031/2014-564

23-АН

510814



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:284

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 94.4 кв.м. Этаж: 5.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 30

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-596

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

510815



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:411

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 105.3 кв.м. Этаж: 6.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом.37

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-563

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-23-26/2031/2014-563

23-АН

510634



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:406

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 90.2 кв.м. Этаж: 6.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 38

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-537

Регистратор:



/ Захаров Е. А. /

23-АН

510637



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 15.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:417

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 107.6 кв.м. Этаж: 6.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 40

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-583

**Регистратор:**

  
Захаров Е. А. /  


23-23-26/2031/2014-583

23-АН

510836





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 15.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:458

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 90.1 кв.м. Этаж: 7.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 46

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-595

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

510832



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 15.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:399

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 107.7 кв.м. Этаж: 7.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 48

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-601

**Регистратор:**

  
 Захаров Е. А. /  
23-23-26/2031/2014-601

23-АН

510643





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 15.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:428

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 96.7 кв.м. Этаж: 8.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 53

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-525

**Регистратор:**

23-23-26/2031/2014-525



Захаров Е. А. /

23-АН

510858





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 15.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:336

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 98.2 кв.м. Этаж: 9.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 57

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-540

**Регистратор:**

  
Закхаров Е. А. /

23-23-26/2031/2014-540



23-АН

510861





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 15.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:415

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 156.8 кв.м. Этаж: 9.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 58

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-639

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

510872



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 15.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:424

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 97.1 кв.м. Этаж: 9.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 60

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-641

**Регистратор:**

  
 Захаров Е. А. /  
23-23-26/2031/2014-641

23-АН

510663



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 15.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:335

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 106.7 кв.м. Этаж: 10.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 66

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-661

**Регистратор:**

23-23-26/2031/2014-661



Захаров Е. А. /

23-АН

510828



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 15.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:338

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 88.8 кв.м. Этаж: 10.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 68

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-694

**Регистратор:**



/Захаров Е. А. /

23-23-26/2031/2014-694

23-АН

510830





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 15.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:454

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 86.1 кв.м. Этаж: 11.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 71

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-664

**Регистратор:**

  
Закхаров Е. А. /  


23-23-26/2031/2014-664

23-АН

510835





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 15.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:359

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 90.4 кв.м. Этаж: 11.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 76

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-704

**Регистратор:**

23-23-26/2031/2014-704



23-АН

510866





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 15.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:383

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 80 кв.м. Этаж: 11.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, дом №3, блок №К-IX, пом. 77

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-571

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

510665



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 15.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:377

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 106 кв.м. Этаж: 11.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 78

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-706

**Регистратор:**

  
 Захаров Е. А. /  
23-23-26/2031/2014-706

23-АН

510666





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 15.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:427

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 88.3 кв.м. Этаж: 12.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 79

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-710

**Регистратор:**



Захаров Е. А. /

23-23-26/2031/2014-710

23-АН

510667





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 15.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:390

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 63.2 кв.м. Этаж: 12.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 80

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное Управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-562

**Регистратор:**



Захаров Е. А. /

23-23-26/2031/2014-562

КРАСНОДАРСКИЙ  
КРАЙ

23-АН

510660





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 15.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:397

**Объект права:**

Помещение, этаж № 12, этаж № 13, назначение: жилое. Площадь: общая 467.8 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 81

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-542

**Регистратор:**

  
 Захаров Е. А. /  
23-23-26/2031/2014-542

23-АН

510661



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 15.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:316

**Объект права:**

Помещение, этаж № 12, этаж № 13, назначение: жилое. Площадь: общая 507.7 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом.82

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-528

**Регистратор:**

  
Сахаров Е. А. /  
23-23-26/2031/2014-528

23-АН

510831



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 15.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:510

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 67.6 кв.м. Этаж: 12.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 83

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-712

**Регистратор:**



Захаров Е. А. /

23-23-26/2031/2014-712

23-АН

510664





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 15.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:493

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 90.2 кв.м. Этаж: 12.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IX, пом. 84

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-714

**Регистратор:**

23-23-26/2031/2014-714

Сахаров Е. А. /



23-АН

510864





**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ  
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 01.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:434
	Объект недвижимости:	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 116.5 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 4
	Состав объекта недвижимости:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/036/2016-622/2, 10.06.2016 г.
4.	Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.
5.	Ограничение (обременение) права:	
	5.1.1. вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	10.06.2016
	номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/036/2016-622/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 10.06.2016 г. по 31.07.2024 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент

Государственный регистратор



Ачкинадзе А. В.

(фамилия, инициалы)





**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ  
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 01.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:297	
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 94,9 кв.м. Этаж: 9. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д.3, блок К-V, пом. 59	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/034/2016-913/2, 14.06.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1.	Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	14.06.2016	
номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/034/2016-913/3	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 14.06.2016 г. по 31.07.2024 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент

Государственный регистратор



Ачкинадзе А. В.

(Фамилия, инициалы)





**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ  
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 01.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:410	
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 89.2 кв.м. Этаж: 10. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 67	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент."	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/036/2016-612/2, 10.06.2016 г.	
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.	
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	10.06.2016	
номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/036/2016-612/3	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 10.06.2016 г. по 31.07.2024 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент."	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент"

Государственный регистратор



Ачкинадзе А. В.  
(фамилия, инициалы)





**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ  
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 01.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:425	
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 87.2 кв.м. Этаж: 11. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 70	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент."
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/036/2016-617/2, 10.06.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1.	Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	10.06.2016	
номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/036/2016-617/3	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 10.06.2016 г. по 31.07.2024 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент."	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент"

Государственный регистратор



Ачкинадзе А. В.  
(Фамилия, инициалы)





**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ  
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 15.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:472	
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 89.5 кв.м. Этаж: 11. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 75	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссете Менеджмент."	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/036/2016-620/2, 10.06.2016 г.	
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.	
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	10.06.2016	
номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/036/2016-620/3	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 10.06.2016 г. по 31.07.2024 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссете Менеджмент."	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссете Менеджмент"

Государственный регистратор



Ачкинадзе А. В.

(фамилия, инициалы)



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

 Дата выдачи: 19.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:468	
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 76.1 кв.м. Этаж: 11. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 76	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/034/2016-924/2, 14.06.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1.	Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	14.06.2016	
номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/034/2016-924/3	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 14.06.2016 г. по 31.07.2024 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент.	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент"

Государственный регистратор



Ачкинадзе А. В.

(фамилия, инициалы)





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 26.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 84.8 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д 3, блок К-V, пом. 1

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:229

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-510

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

434827



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 26.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 87.9 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 2

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:403

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-566

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

434835





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 26.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 63 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 3

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:414

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-560

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

434834



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 26.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 104.2 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом.5

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:439

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 25-23-26/2031/2014-602

**Регистратор:**

/ Кривуля М. М. /



23-АН

545550





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 26.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №б.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 89.3 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 6

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:462

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-575

**Регистратор:**

/ Кривуля М. М. /



23-АН

434850



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 26.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 75.2 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 7

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:494

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-623

**Регистратор:**

/ Кривуля М. М. /



23-АН

434849





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 26.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 91 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 8

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:422

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-582

**Регистратор:**

/ Захаров Е. А. /



23-АН

434833



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 26.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 88 кв.м. Этаж: 3.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 9

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:441

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-586

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

434824



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 26.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..  
Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 87.7 кв.м. Этаж: 3.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом 10

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:432

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-590

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

434826



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 26.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирии, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 74.2 кв.м. Этаж: 3.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 15

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:300

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-786

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

434830





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 26.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирии, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 94,1 кв.м. Этаж: 4.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 22

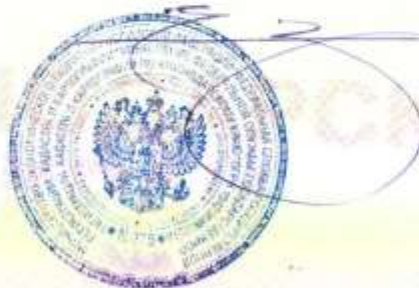
**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:444

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-539

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

434823





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 26.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирина, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 93.4 кв.м. Этаж: 5.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 29

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:366

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-788

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

434831



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 29.12.2014 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев., Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирии, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 89.4 кв.м. Этаж: 6.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 37

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:365

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-609

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

434744



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
**Управление Федеральной службы**  
**государственной регистрации, кадастра и картографии**  
**по Краснодарскому краю**

**Дата выдачи:** 27.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 75.8 кв.м. Этаж: 6.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 38

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:368

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-629

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

434848



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 27.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 88.8 кв.м. Этаж: 7.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр- кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 45

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:382

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-544

**Регистратор:**

/ Захаров Е. А. /



23-АН

434838



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 26.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 76.1 кв.м. Этаж: 7.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 46

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:391

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-559

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

434741



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 29.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 96.8 кв.м. Этаж: 8.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом.52

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:473

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-567

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

434743



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 27.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №б.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, этаж № 12, этаж № 13, назначение: жилое. Площадь: общая 508.3 кв.м.

**Адрес (местоположение):**

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 81

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:331

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-605

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

434845





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 27.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 67.4 кв.м. Этаж: 12.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 82

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:469

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-603

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

434846





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 27.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 73.7 кв.м. Этаж: 12.  
Адрес (местоположение):  
Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-V, пом. 83

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:440

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-600

**Регистратор:**

/ Захаров Е. А. /



23-АН

434847



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 27.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 80.9 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 1

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:478

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-598

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

434843





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 27.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирия, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 97.4 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 2

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:485

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-789

**Регистратор:**

/ Лобасов Э. Г. /

23-АН

545535



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 27.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 95 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 4

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:455

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-814

**Регистратор:**



/ Соколов А. И. /

23-АН

545531



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 27.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 133.9 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 5

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:452

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-578

**Регистратор:**

/ Кишинёк А. А. /



23-АН

545530



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 27.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссете Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 93.4 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 6

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:296

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-570

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

434841



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 27.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 66.7 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 8

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:310

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-545

**Регистратор:**

/ Лылина Н. К. /



23-АН

545532





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 27.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 81.8 кв.м. Этаж: 3.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 9

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:308

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-594

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

434840



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 27.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, Этаж № 3, назначение: жилое. Площадь: общая 98.1 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 10

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:309

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-591

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

434839



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 29.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Провирин, дом №6б.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 94.7 кв.м. Этаж: 3.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 12

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:380

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-668

**Регистратор:**



/ Кривуля М. М. /

23-АН

545556





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 29.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..  
Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 133.3 кв.м. Этаж: 3.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 13

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:389

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-672

**Регистратор:**

/ Кривуля М. М. /



23-АН

545555





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 27.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 93.8 кв.м. Этаж: 3.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 14

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:384

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-675

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

434750



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 29.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 105 кв.м. Этаж: 4.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом.21

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:497

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-691

**Регистратор:**



/ Кривуля М. М. /

23-АН

545553





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 27.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссете Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 89.7 кв.м. Этаж: 4.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 22

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:503

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-693

**Регистратор:**



/Захаров Е. А. /

23-АН

434747



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 30.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 104.9 кв.м. Этаж: 5.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 28

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:459

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-512

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

511879





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 30.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 135.1 кв.м. Этаж: 6.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 37

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:301

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-517

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

511884





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 30.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 93.4 кв.м. Этаж: 6.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 38

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:317

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-543

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

511885



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
**Управление Федеральной службы**  
**государственной регистрации, кадастра и картографии**  
**по Краснодарскому краю**

**Дата выдачи:** 30.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 96.7 кв.м. Этаж: 7.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 45

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:484

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-555

**Регистратор:**

/ Кривуля М. М. /



23-АН

511544





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 30.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирии, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, Этаж № 8, назначение: жилое. Площадь: общая 92.5 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 53

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:396

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-771

**Регистратор:**

/ Кривуля М. М. /

23-АН

511542

**СВИДЕТЕЛЬСТВО****О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА****Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю****Дата выдачи:** 30.12.2014 г.**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..  
Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 96.5 кв.м. Этаж: 10.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 68

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:495

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-737

**Регистратор:**

/ Захаров Е. А. /

23-АН

511876



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 30.12.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, пер. Просвирин, дом №6.

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 96.4 кв.м. Этаж: 11.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 75

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:507

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-735

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

511900



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:379

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 89.5 кв.м. Этаж: 12.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом.78

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-732

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

510623



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:393

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 63.1 кв.м. Этаж: 12.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 79

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-754

**Регистратор:**

/ Захаров Е. А. /



23-АН

510624





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:421

**Объект права:**

Помещение. Этаж № 12, Этаж № 13, назначение: жилое. Площадь: общая 469.1 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 80

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-747

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

510629





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:465

**Объект права:**

Помещение. Этаж № 12, Этаж № 13, назначение: жилое. Площадь: общая 507.6 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революция, д. 3, блок К-VII, пом. 81

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-744

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

510817





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:520

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 70.1 кв.м. Этаж: 12.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 82

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-742

**Регистратор:**



/ Захаров Е. А. /

23-АН

510628





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 14.01.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:482

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 75.3 кв.м. Этаж: 12.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-VII, пом. 83

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-745

**Регистратор:**

 / Захаров Е. А. /  
23-23-26/2031/2014-745

23-АН

510627



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

 Дата выдачи: 20.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:531	
Объект недвижимости:	Помещение, Этаж № 2, назначение: жилое. Площадь: общая 145.8 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, блок К-IV, пом. 2	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент."
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/034/2016-916/2, 14.06.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1.	Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	14.06.2016	
номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/034/2016-916/3	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 14.06.2016 г. по 31.07.2024 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент."	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама" дата регистрации №2824 от 10.07.2014 г.	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент."

Государственный регистратор


 Ачкинадзе А. В.  
(Фамилия, инициалы)




# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 21.04.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:513

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 63.3 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр. Революции, дом №3, блок №К-IX, помещение 3

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-717

**Регистратор:**

Лобасов Э. Г. /

23-23-26/2031/2014-717



23-АН

672858





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 21.04.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:515

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 106.9 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр. Революции, дом №3, блок №К-IX, помещение 4

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-740

**Регистратор:**

 Лобасов Э. Г. /  
23-23-26/2031/2014-740  


23-АН

672857





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 21.04.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 05.11.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

**Вид права:** общая долевая собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:508

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 104.8 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр. Революции, дом №3, блок №К-IX, помещение 5

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
10.12.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2031/2014-739

**Регистратор:**

/ Соколов А. И. /



23-АН

672859







## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 20.06.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи недвижимости от 03.06.2014 г.

Акт приема-передачи недвижимости от 03.06.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Общество с ограниченной ответственностью "Скала грез". ИНН 2301059227. ОГРН 1062301014093. КПП 230101001. Дата регистрации: 11.08.2006 г., наименование органа регистрации: Инспекция ФНС России по г.Анапа, Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, Краснодарский кр., г. Анапа, ул. Горького, дом №3.

**Вид права:** собственность

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 86.8 кв.м. Этаж: 7.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт, Революции, д. 3, блок К-V, пом. 40

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:376

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.06.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-26/2013/2014-421

**Регистратор:**



/ Кривуля М. М. /

23-AM

728349





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** 21.05.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи недвижимости от 21.04.2015 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Общество с ограниченной ответственностью "Скала грез". ИНН 2301059227. ОГРН 1062301014093.

**Вид права:** собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:37:0101001:343

**Объект права:**

Помещение, назначение: жилое. Площадь: общая 87.6 кв.м. Этаж: 10.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д.3, блок К-V, пом. 62

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.05.2015 г. сделана запись регистрации № 23-23/026-23/026/600/2015-4838/2

**Регистратор:**

23-23/026-23/026/600/2015-4838/2



/ Кривуля М. М. /

