

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Гилберт Инвест»



м.п.

Е. Н. Сенькина

ОТЧЕТ № ГИ-017/19

Об оценке справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости - жилых помещений в количестве 4 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 337,3 (Триста тридцать семь целых и три десятых) кв. м., расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, дом 10

Заказчик: ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»

Исполнитель: ООО «Гилберт Инвест»

Дата оценки: 31 декабря 2018 года

Дата составления отчета: 28 февраля 2019 года

Сопроводительное письмо

В соответствии с Техническим заданием № 2 к договору № 3-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 28 ноября 2018г., оценщик ООО «Гилберт Инвест» произвел определение справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», а именно:

- квартиры, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19716;

- квартиры, назначение: жилое, площадь 70 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 264, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19820;

- квартиры, назначение: жилое, площадь 88,6 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 365, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19442;

- квартиры, назначение: жилое, площадь 87,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 396, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19473.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости объектов была произведена по состоянию на **31 декабря 2018 года**.

Отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).

Отчёт содержит описание объектов оценки и их местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объектов оценки, определяемой в соответствии с договором.

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки – жилые помещения в количестве 4 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 337,3 (Триста тридцать семь целых и три десятых) кв. м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский

автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, дом 10, *определенная по состоянию на дату оценки, составляет:*

18 418 947 (Восемнадцать миллионов четыреста восемнадцать тысяч девятьсот сорок семь) рублей,

в том числе:

Объекты оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
квартира, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19716	4 730 263
квартира, назначение: жилое, площадь 70 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 264, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19820	3 870 300
квартира, назначение: жилое, площадь 88,6 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 365, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19442	4 800 702
квартира, назначение: жилое, площадь 87,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 396, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19473	5 017 682

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

С уважением,
Генеральный директор



Е. Н. Сенькина

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	5
1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	5
1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	7
1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	8
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	9
2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	9
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	12
3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	12
4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	14
4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	15
5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	17
5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	17
5.1.1 Описание г. Сургут.....	21
5.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	22
5.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	24
5.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	28
5.4.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком):.....	28
5.4.2 Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):.....	28
5.4.3 Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):.....	28
5.4.4 Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):.....	28
6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	30
6.1 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.....	30
6.1.1 Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки.....	30
6.1.2 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2018 ГОД и на плановый период 2019 и 2020 годов.....	31
6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.....	35
6.2.1 Анализ рынка жилой недвижимости в Г.СУРГУТ.....	35
6.2.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.....	39
6.2.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	42
6.2.4 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов.....	44
7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	45
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ СТОИМОСТИ.....	45
7.2 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	45
7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
7.4 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ.....	47
7.4.1 Затратный подход.....	47
7.4.2 Сравнительный подход.....	48
7.4.3 Доходный подход.....	48
7.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	49
8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	50
8.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	50
8.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	52
8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК.....	55
8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	58
9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	65
10 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	66
ПРИЛОЖЕНИЯ	68

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Техническое задание № 2 к договору № 3-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 28 ноября 2018г., заключенный между Заказчиком ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра» и Исполнителем - ООО «Гилберт Инвест».

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 1-1

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки ¹				
Объекты оценки	квартира, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19716	квартира, назначение: жилое, площадь 70 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 264, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19820	квартира, назначение: жилое, площадь 88,6 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 365, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19442	квартира, назначение: жилое, площадь 87,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 396, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19473
Общая площадь, кв.м.	87,3	70	88,6	87,8
Количество комнат	3	2	3	3
Этаж расположения	2	2	2	9
Материал стен дома, в котором расположена квартира	Блочные ²			
Проект дома	н/д			

¹ Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pk5.rosreestr.ru/>) (см. Приложение №1)

² Данная информация получена с сайта <http://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/624023>

Год постройки жилого дома, в котором расположена квартира	2014 ²			
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 264	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 365	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 396
Оцениваемые права	При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога и ипотеки.			
Имущественные права	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра»			
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Территория ЮГРА» Юридический адрес: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3			
Существующие обременения или ограничения	Доверительное управление			
Дата оценки	31 декабря 2018 года			
Дата составления отчета	28 февраля 2019 года			
Период проведения оценки	15 февраля 2019 года – 28 февраля 2019 года			

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1-2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	
Не применялся (обоснованный отказ)	
Сравнительный подход	
Объекты оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
квартира, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19716	4 730 263
квартира, назначение: жилое, площадь 70 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 264, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19820	3 870 300
квартира, назначение: жилое, площадь 88,6 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 365, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19442	4 800 702
квартира, назначение: жилое, площадь 87,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 396, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19473	5 017 682
Затратный подход	
Не применялся (обоснованный отказ)	
Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки	
Объекты оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
квартира, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19716	4 730 263
квартира, назначение: жилое, площадь 70 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 264, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19820	3 870 300
квартира, назначение: жилое, площадь 88,6 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 365, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19442	4 800 702
квартира, назначение: жилое, площадь 87,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 396, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19473	5 017 682

1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем.

3. Заключение о стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

4. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1

Объекты оценки	<p>Жилые помещения в количестве 4 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 337,3 (Триста тридцать семь целых и три десятых) кв. м.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - квартира, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19716; - квартира, назначение: жилое, площадь 70 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 264, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19820; - квартира, назначение: жилое, площадь 88,6 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 365, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19442; - квартира, назначение: жилое, площадь 87,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 396, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19473. 																																																
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Номер квартиры</th> <th>Секция</th> <th>Подъезд</th> <th>Кол-во комнат</th> <th>Этаж</th> <th>Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м</th> <th>Техническое состояние</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>160</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>87,3</td> <td>без отделки</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>264</td> <td>3</td> <td>6</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>70,0</td> <td>без отделки</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>365</td> <td>2</td> <td>8</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>88,6</td> <td>без отделки</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>396</td> <td>2</td> <td>8</td> <td>3</td> <td>9</td> <td>91,4</td> <td>без отделки</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Итого 5 квартир</td> <td>337,3</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Номер квартиры	Секция	Подъезд	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м	Техническое состояние	1	160	4	4	3	2	87,3	без отделки	2	264	3	6	2	2	70,0	без отделки	3	365	2	8	3	2	88,6	без отделки	4	396	2	8	3	9	91,4	без отделки	Итого 5 квартир						337,3	
№ п/п	Номер квартиры	Секция	Подъезд	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м	Техническое состояние																																										
1	160	4	4	3	2	87,3	без отделки																																										
2	264	3	6	2	2	70,0	без отделки																																										
3	365	2	8	3	2	88,6	без отделки																																										
4	396	2	8	3	9	91,4	без отделки																																										
Итого 5 квартир						337,3																																											
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.</p>																																																

<p>Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<p>При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога и ипотеки.</p> <p>Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой (рыночной) стоимости</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>Для актуальной оценки активов.</p> <p>Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Справедливая (рыночная) стоимость</p> <p>В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>МСФО (IFRS) 13 определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.</p>

Применяемые стандарты оценки	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, стандарты НП СРО «СВОД», членом которой является оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке
Дата оценки	31 декабря 2018 года
Дата составления Отчета	28 февраля 2019 года
Срок проведения оценки	15 февраля 2019 года – 28 февраля 2019 года
Форма Отчета	письменная
Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)	69,4706 рублей за 1 долл.США
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3-1

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30.03.2010 г.
Место нахождения	119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3

3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3-2

Оценщик	
Ф.И.О.	Фадеева Марина Евгеньевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», свидетельство № 572 от 21 ноября 2014 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 600382 от 28 сентября 2004 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная ответственность оценщика (Фадеевой М. Е.) застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ», полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-077869/18, сроком действия с 21.11.2018 г. по 20.11.2019 г., страховая сумма – 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2004 года
Почтовый адрес	111024, г. Москва, а/я 24
Контактный номер телефона	+7 (495) 777-10-45
Место нахождения оценщика	г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д.9А, стр.10
Адрес электронной почты	info@gilbert-invest.ru
Степень участия в оценке	сбор информации об объекте оценки анализ рынка объекта оценки расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки формирование отчёта об оценке
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037739039260
Дата присвоения ОГРН	09.01.2003 г.
Адрес местонахождения	г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д.9А, стр.10
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ №135	
Требование о независимости выполнено	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	

4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения, на которых должна основываться оценка, не указанные в Задании на оценку. Настоящая оценка была основана на следующих допущениях:

1. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.
2. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщик исходил из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.
3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.
4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.
5. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
7. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
8. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты настоящего отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.
9. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.
10. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
11. Описанные выше допущения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.
12. Настоящие допущения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.
13. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.
14. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

15. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

16. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению оценщиком не подлежат.

17. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

18. В рамках настоящего отчета, учитывая цели, вид деятельности и налогообложения собственника оцениваемого имущества, оценке должна подлежать справедливая стоимость объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) №13. Понятие «справедливая стоимость» идентично понятию «рыночная стоимость», соответствующему виду стоимости, определяемому в Федеральном Законе №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего отчета.

4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;
5. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент» (СРО «СВОД»):

Стандарт 1 (Общие положения).

Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки).

Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости)

Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке).

Стандарт 7 (Оценка недвижимости)

Использование стандартов НП СРО «СВОД» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам так же относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Такое ограниченное определение объекта недвижимости в оценочной деятельности связано с исторически сложившейся оценочной терминологией, по которой воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты оцениваются по методикам применимым к движимому имуществу.

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

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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.

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.

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

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

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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 денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его стоимость.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10.

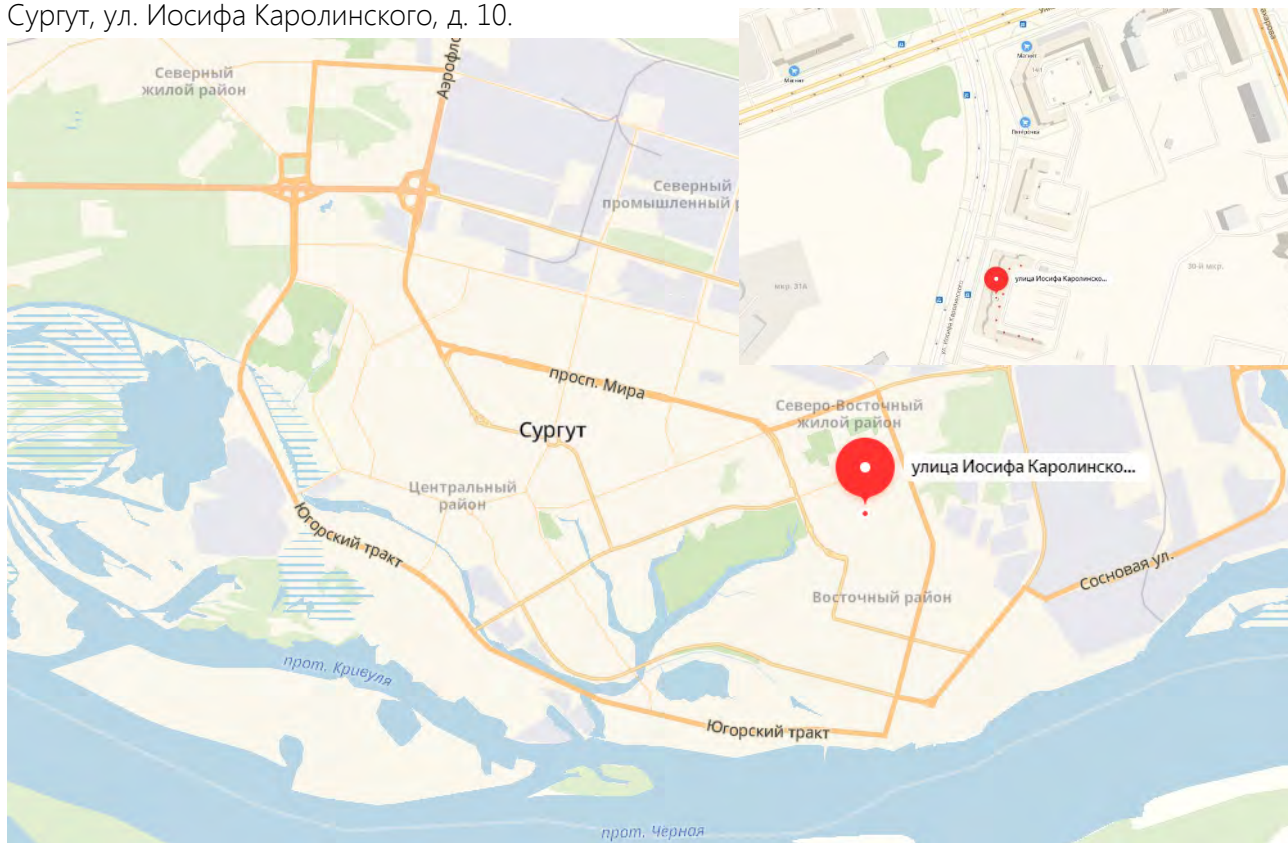


Рисунок 5-1 Местоположение объекта оценки на карте г. Сургут³

Фотографии объектов оценки:

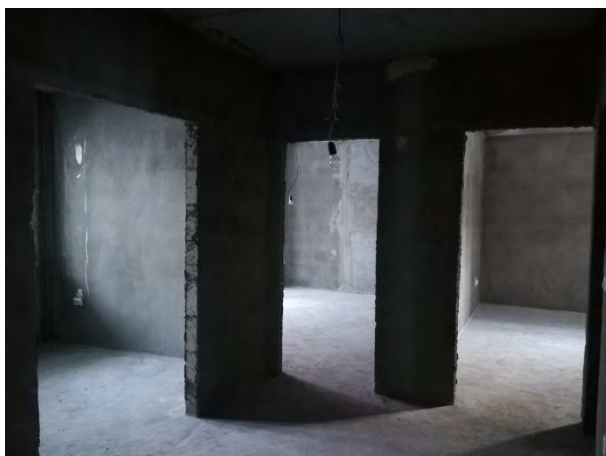


³ <http://maps.yandex.ru>

Кв. 160



Кв. 264





Кв. 365





Сургу́т — город в России, административный центр Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа — Югры.

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Сургут со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

Крупнейший город округа, второй по размеру в Тюменской области, и один из крупнейших в Сибири.

Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.

Входит в ТОП-20 самых быстроразвивающихся городов России, входит в тройку городов по количеству автомобилей на 1000 жителей (~380 автомобилей), занимает 4 место по процентному содержанию импортных автомобилей (44%). Занимает 3 место в рейтинге городов с самыми высокими заработными платами в стране, уступая лишь Москве и Санкт Петербургу (33579 рублей - средняя и около 70000 рублей для работников сферы нефти и газа).

Численность населения — 360 590 чел. (2017).

Сургут, территориально, разделён на 5 районов: Восточный, Центральный, Северо-восточный жилой, Северный промышленный, Северный жилой. Город разделён на жилые микрорайоны, жилые кварталы и посёлки.

Экономика Сургута связана с добычей нефти и переработкой попутного газа. Крупнейшие нефтегазовые компании, штаб-квартиры которых базируются в городе — ПАО «Сургутнефтегаз» (СНГ), «Газпром трансгаз Сургут» (одна из основных составляющих российского «Газпрома») и «Газпром Переработка».

Также в городе расположены две крупные электростанции (ГРЭС) объединённой энергетической системы Урала, работающие на попутном и природном газе. Первая из них, Сургутская ГРЭС-1 мощностью 3280 МВт принадлежит ПАО «ОГК-2», вторая, Сургутская ГРЭС-2 (5600 МВт), принадлежит ОАО «Е.Он Россия».

В городе находился центральный офис и находится один из электросетевых филиалов ОАО «Тюменьэнерго» — крупнейшей энергосистемы Урала и второй по величине в Российской Федерации. В результате реформирования электроэнергетики с 1 июля 2005 года ОАО «Тюменьэнерго» является распределительной сетевой компанией. ОАО «Тюменьэнерго» обеспечивает централизованное электроснабжение на территории более 1 млн км².

В Сургуте располагается ОАО «Тюменская энергосбытовая компания» — крупнейшая энергосбытовая компания — гарантирующий поставщик электрической энергии в Тюменском регионе, занимающая первое место по величине полезного отпуска электроэнергии среди энергосбытовых компаний УрФО и второе место среди энергосбытовых компаний России.

В городе размещается офис управления ОАО «ТЭСС» — крупнейшего предприятия Уральского Федерального округа в сфере комплексного сервисного обслуживания, капитального ремонта и реконструкции объектов электроэнергетики.

Помимо этого, имеются заводы: газоперерабатывающий, стабилизации конденсата, моторного топлива. Предприятия пищевой (мясоперерабатывающий, хлебный заводы и др.) промышленности, леспромхоз. Производство стройматериалов (производство железобетонных конструкций и т. п.).

Штаб-квартиры и головные офисы

⁴ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82>

ПАО «Сургутнефтегаз» (СНГ)
ООО «Газпром трансгаз Сургут»
ООО «Газпром Переработка»
ПАО «Тюменская энергосбытовая компания»
ПАО «Тюменьэнерго»
АО «ТЭСС»
АК «ЮТэйр»

ПАО «Э.ОН Россия» Штаб-квартира находится в Москве, компания зарегистрирована в Сургуте

ПАО «МЭС Западной Сибири»

Всё более значительную роль в городе играет малый и средний бизнес. Количество субъектов малого предпринимательства ежегодно растёт на 4—5 %. В малом и среднем бизнесе заняты более 20 тысяч горожан. Они работают на предприятиях торговли, в пищевой, полиграфической, строительной, издательской и швейной отраслях, а также по оказанию сервисных и транспортных услуг.

Среди предприятий пищевой промышленности наиболее крупными являются СГМУП «Сургутский хлебозавод», ООО «Мясокомбинат „Сургутский“», ЗАО «Пивоваренный завод „Сургутский“». 12 февраля 1966 г. создан трест «Сургутгазстрой», старейшее в городе строительное предприятие, ставшее основным застройщиком города. Сейчас большую роль в строительстве играет предприятие промышленного и гражданского строительства «Сибпромстрой», «СеверСтрой», «Сургутстройцентр».

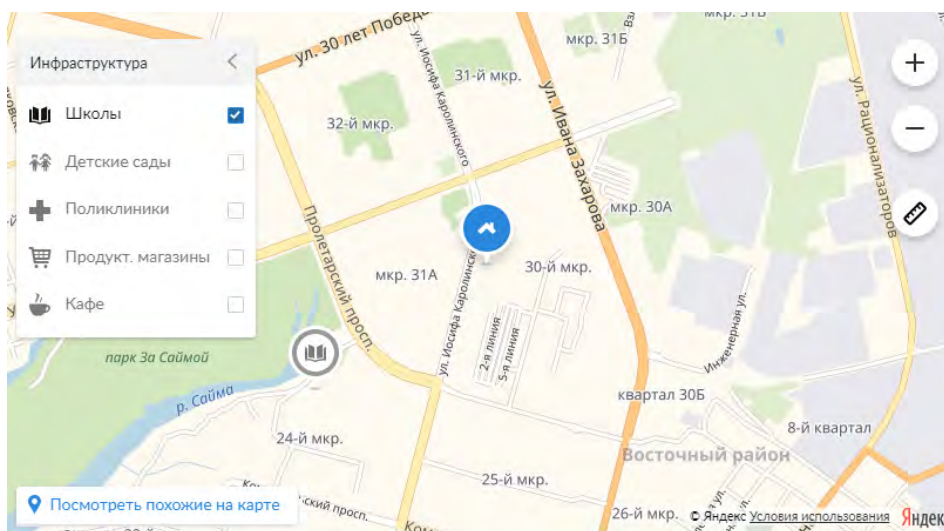
Также в городе работают завод промстройдеталей, Сургутский комбинат восточных изделий другие предприятия.

5.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Объекты оценки расположены по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160, кв. 264, кв. 365, кв. 396. В непосредственной близости находятся две остановки общественного транспорта. Ближайшее окружение объекта составляют многоквартирные жилые дома и коммерческие объекты, плотность застройки высокая.

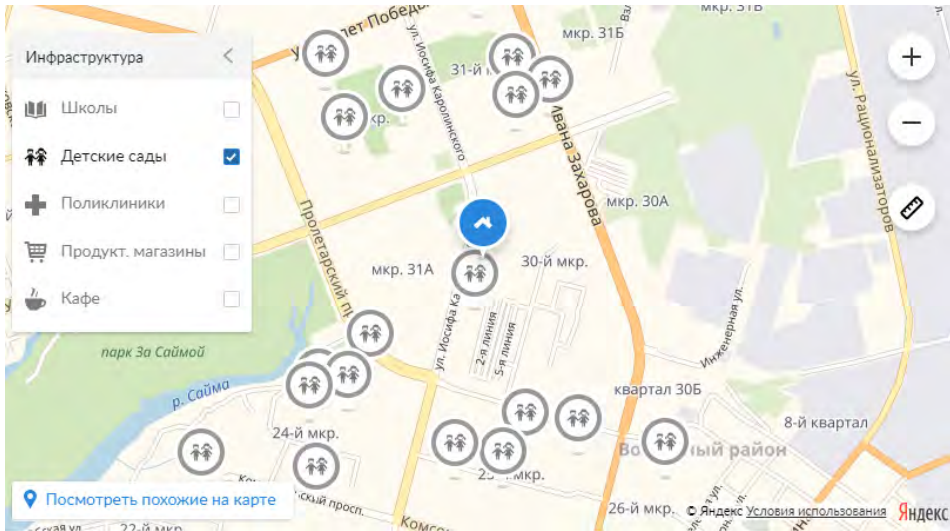
Объекты инфраструктуры⁵

Школы

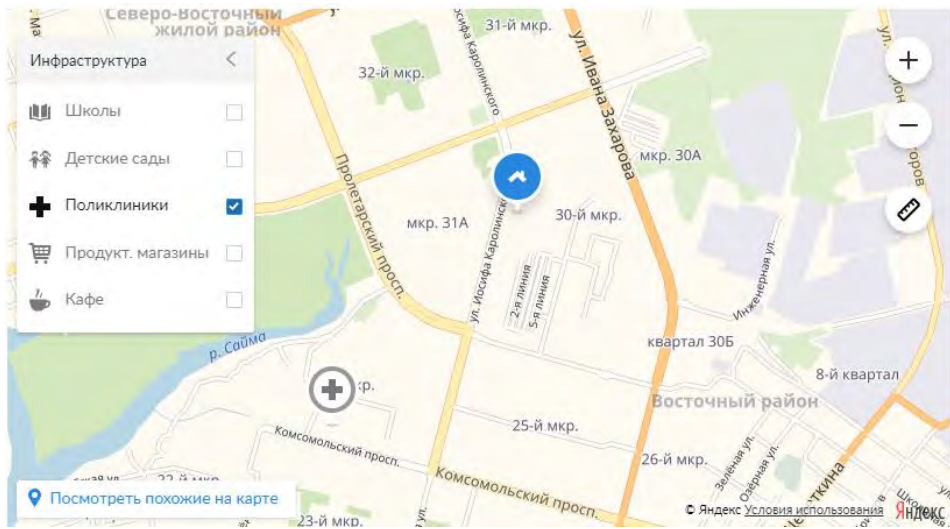


⁵ <https://surgut.cian.ru/sale/flat/199383983/>

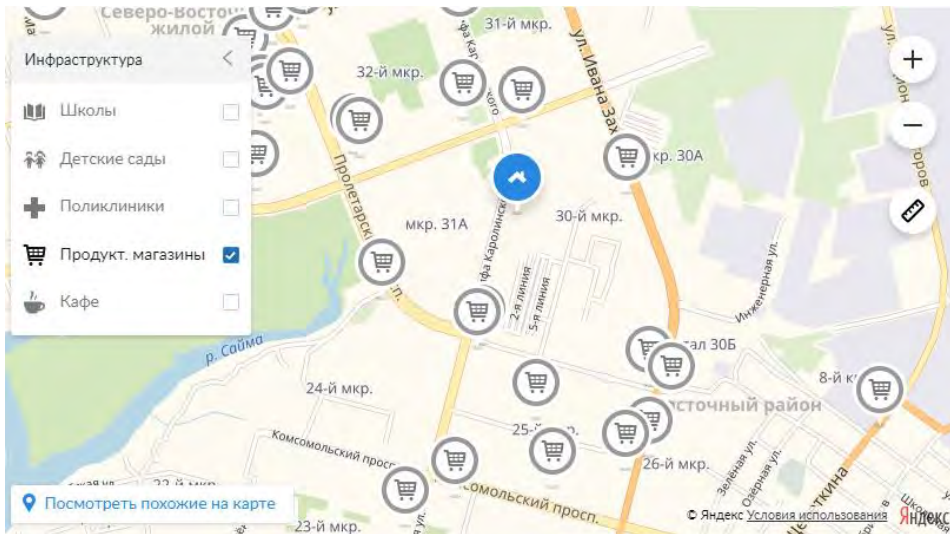
Детские сады



Поликлиники



Продуктовые магазины



5.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ⁶

Таблица 5-1

Количественные и качественные характеристики объектов оценки				
Объекты оценки	квартира, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19716	квартира, назначение: жилое, площадь 70 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 264, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19820	квартира, назначение: жилое, площадь 88,6 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 365, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19442	квартира, назначение: жилое, площадь 87,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 396, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19473
Общая площадь, кв.м	87,3	70	88,6	87,8
Назначение	Жилое			
Текущее использование	Жилое			
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объектов оценки				
Населенный пункт	Сургут			
Улица	ул. Иосифа Каролинского			
Номер дома	10			
Номер квартиры	160	264	365	396
Ближайшая остановка транспортом	Взлетный (в непосредственной близости)			
Удобство подъездных путей	хорошее			
Окружающая застройка	многоэтажные жилые дома и коммерческие объекты			
Интенсивность движения транспорта	средняя			
Престижность района	средняя			

⁶ Данная информация была получена из документов, представленных Заказчиком

Имущественные права	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра»
Оцениваемые права	При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога и ипотеки.
Правообладатель	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Территория ЮГРА» Юридический адрес: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
Ограничения (обременения)	Доверительное управление
Балансовая стоимость, руб	Балансовая стоимость отсутствует, не влияет на результаты оценки
Общая характеристика жилого дома, в котором расположена квартира⁷	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Этажность	14
Год постройки	2014
Материал наружных стен	Блочные
Проект жилого дома	н/д
Материал перекрытий	ж/б
Группа капитальности	I
Нормативный срок службы здания ⁸	125
Износ (по мнению оценщика)	3,2% ⁹
Состояние здания (субъективная)	Хорошее

⁷ По данным сайта: <http://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/624023>

⁸ По данным сайта http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651

⁹ Износ рассчитан методом срока жизни. Год постройки здания 2014, хронологический возраст 4 года, нормативный срок эксплуатации 125 лет. Расчетное значение износа методом срока жизни составляет: $4/125 \cdot 100 = 3,2\%$.

оценка)	
Техническое обеспечение здания	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Наличие планов на снос, реконструкцию, проведение капитального ремонта	Не имеется
Социальный состав жильцов	Смешанный
Характеристика окружающей территории	
Инфраструктура района	средне развита
Наличие зеленых насаждений	Есть
Наличие детских площадок	Есть
Наличие стоянки для автомобильного транспорта	стихийная во дворе
Наличие объектов ближайшего окружения, повышающих привлекательность объекта оценки	нет
Наличие объектов ближайшего окружения, снижающих	нет

привлекательность объекта оценки				
Общее состояние прилегающей территории	Хорошее			
Характеристика квартиры				
Общая площадь, кв.м	87,3	70	88,6	87,8
Этаж расположения	2	2	2	9
Количество комнат	3	2	3	3
Высота потолков, м	н/д			
Состояние внутренней отделки	Без отделки			
Сантехника	отсутствует			
Полы	стяжка			
Стены	штукатурка			
Окна	ПВХ стеклопакеты			
Другие факторы и характеристики, влияющие на объект оценки				
не обнаружено				

5.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

5.4.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ИСТОЧНИК: ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ЗАКАЗЧИКОМ):

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Копии кадастровых паспортов помещений от 12.05.2015 г.

Копии выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.07.2017 г.

5.4.2 ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»):

Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года

Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года

Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями).

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611

МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

5.4.3 ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА):

Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.

Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.

Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

«Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД 22, 2018 под ред. Яскевича Е.Е.

5.4.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ):

1. <http://www.cbr.ru/>;

2. [https://web.archive.org /](https://web.archive.org/)

3.<http://rway-online.ru/statistics/analogs.aspx>

4.<http://www.streetrealty.ru/>

5.<http://pressa.ru/ru/>;

6. Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета

Анализ достаточности о достоверности информации

Оценка производится из допущения, что вся представленная Заказчиком информация является достоверной. Проверка юридической чистоты документов, предоставленных Заказчиком, оценщиком не проводилась. Представленная информация является достаточной для однозначной идентификации объекта оценки. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, представлены в Приложении №1 Отчета об оценке.

6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

6.1 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

6.1.1 АНАЛИЗ МАКРО- И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Картина экономики. Ноябрь 2018 года.¹⁰

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г. Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции. При этом безработица остается на рекордно низких уровнях.

Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре. Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года.

Рост оборота организаций общественного питания также замедлился. Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инфОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года). Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18. Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль–сентябрь существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных (1,8–2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября). В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5–0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9–4,0 %.

Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5–0,6 п.п. В октябре ускорился рост депозитной базы банков. Рублевые вклады населения в

¹⁰ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215

октябре показали уверенный рост (в ежемесячном выражении с устранением сезонности) после слабой динамики в предыдущие два месяца. Отток розничных валютных вкладов (с устранением сезонности и валютной переоценки) в октябре сократился. Корпоративные депозиты в октябре по-прежнему демонстрировали позитивную динамику.

Ускорение роста кредитования продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Темп роста кредитов компаниям, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в октябре достиг 6,8 % г/г (по сравнению с 6,5 % г/г в сентябре). При этом задолженность по розничным кредитам по-прежнему растет опережающими темпами. Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

6.1.2 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2018 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2019 И 2020 ГОДОВ¹¹

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограничен. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия.

¹¹<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017271001>

соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год. Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;

создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;

создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма - создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности,

приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 - 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 - 2016 гг. получили значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались - химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения).

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжат оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 - 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет-технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

В среднесрочном периоде в части оплаты труда определяющую роль будет играть выполнение в 2018 г. обязательств, закрепленных в указах Президента Российской Федерации, с последующим поддержанием достигнутых соотношений заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы и дохода от трудовой деятельности в регионах. В результате наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г. (4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 - 1,5% в 2019 - 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг. Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде.

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.

Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

Вывод: Политическая обстановка и социально-экономическое положение в Российской Федерации влияет на рынок недвижимости в целом по стране и не влияет на какой-либо конкретный регион. Текущая политическая ситуация в стране не оказывает влияния на стоимость жилой недвижимости г. Сургут.

6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Оцениваемые объекты представляют собой встроенные жилые помещения - квартиры. Данный тип объекта относится к рынку жилой недвижимости, который будет проанализирован ниже.

6.2.1 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СУРГУТ ¹²

За ноябрь 2018 г. предложение вторичного рынка жилой недвижимости в Сургуте сократилось на 9,6% по сравнению с прошлым месяцем и составило 3 824 квартиры (исключая квартиры за чертой города и другие типы: пансионаты, общежития, коммунальные квартиры, а также малоэтажное строительство).

Структура предложения остается прежней: 36,7% составляет доля двухкомнатных квартир, 29,2% - однокомнатные квартиры, трёхкомнатные – 24,4% и многокомнатные квартиры 9,7%.

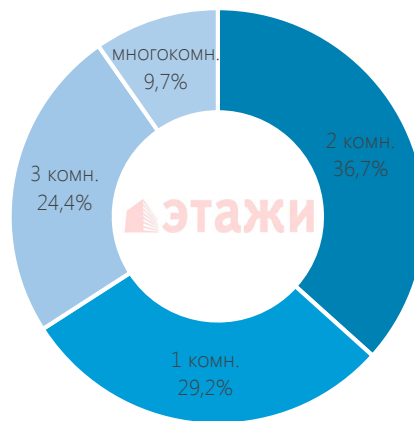


Рисунок 6-1 Структура предложения по количеству комнат

В ноябре 2018 г. доля предложения в Северном жилом районе города составила 33,3%, за ним следует Центральный район (28,9%), Восточный (22,5%). Наименьшее количество объектов предложено в Северном промышленном районе, всего 0,6%.

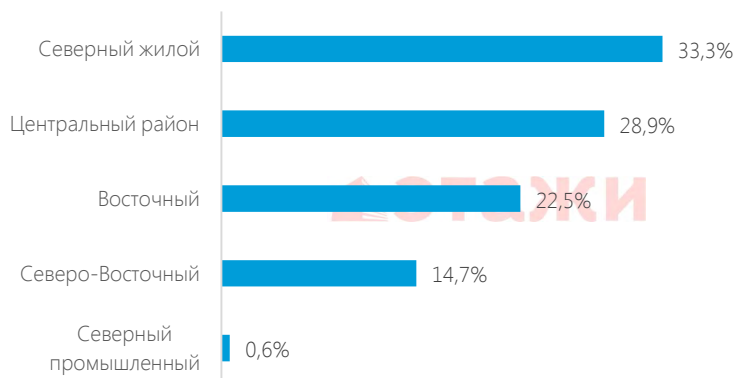


Рисунок 6-2 Структура предложения по районам

¹²<http://realtymarket.ru/rinok-jilih-pomeshenii/surgut-vtorichnyj-rynok-noyabr-2018.html>

Удельная цена предложения на вторичном рынке жилой недвижимости в октябре составила 75 010 руб./кв. м, что на 822 руб. (1,11%) больше, чем в предыдущем месяце. Положительная динамика роста цены квадратно метра сохраняется на протяжении года. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цена за квадратный метр выросла на 4 370 руб. или 6,19%.

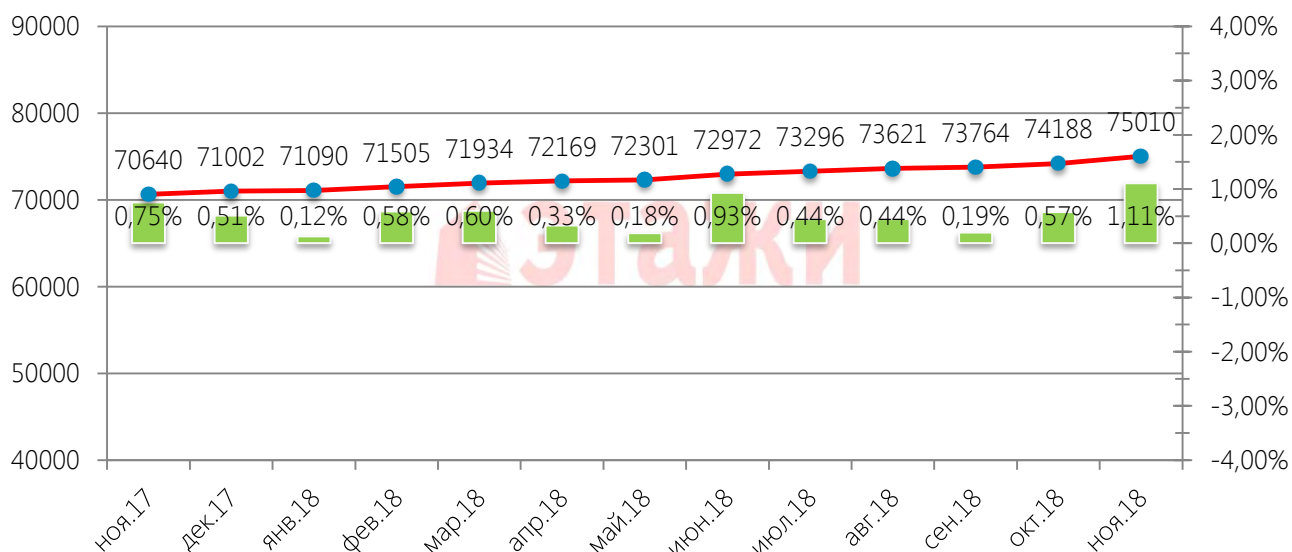


Рисунок 6-3 Динамика удельной цены предложения на вторичном рынке жилой недвижимости

Незначительное снижение по отношению к предыдущему месяцу показала удельная цена многокомнатных квартир, так в ноябре она составила 66 809 руб./кв. м. Однокомнатные квартиры по-прежнему остаются самыми дорогими, стоимость одного квадратного метра таких квартир составила 80 979 руб./кв. м. (↑1,8%). Стоимость двухкомнатной и трехкомнатной квартиры за единицу площади составила 77 086 руб./кв. м (↑1,9%) и 73 454 руб./кв. м (↑1%) соответственно.

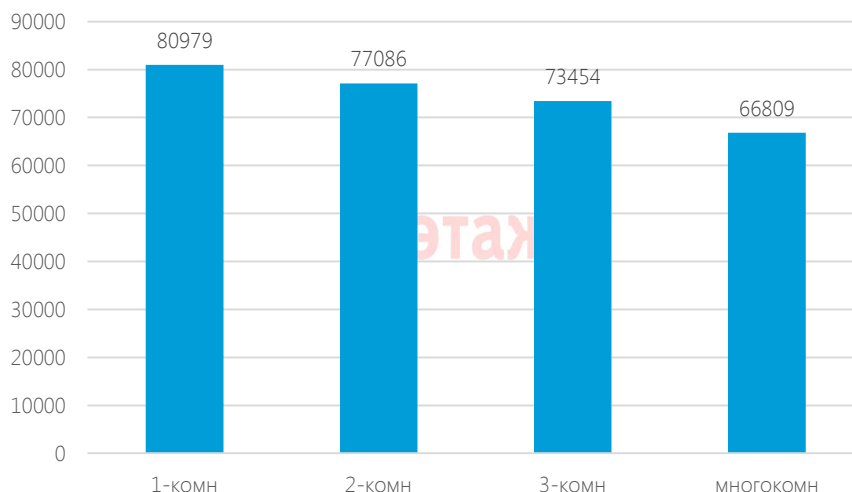


Рисунок 6-4 Удельная цена предложения по количеству комнат

Удельная цена в Центральной части города в ноябре 2018 г. составила 79 571 руб. кв. м. в Северо-Восточной – 75 020 руб. кв. м. По-прежнему стоимость квадратного метра вторичного жилья в Северном промышленном районе остается самой низкой – 58 472 кв./кв. м.



Рисунок 6-5 Удельная цена предложения по районам

В ноябре 2018 года наблюдается рост продаж однокомнатных квартир (+11,1 п.п. по сравнению с прошлым периодом). В связи с этим, средняя площадь проданных за анализируемый месяц квартир на вторичном рынке сократилась до уровня 51,1 кв. м.

Доля однокомнатных квартир в продажах составляет 45,6%. Доля двухкомнатных квартир упала до 40% (-4,9 п.п.). Доля продаж многокомнатных квартир на вторичном рынке составила 2,1%.

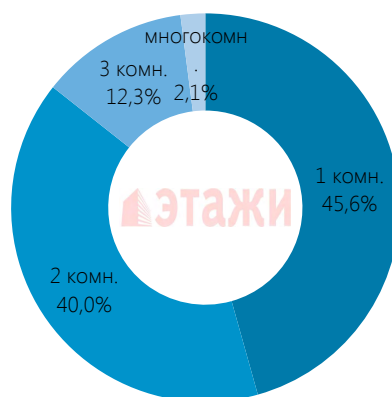


Рисунок 6-6 Структура продаж по количеству комнат

Числовая пространственно-параметрическая модель вторичного рынка г. Сургута за ноябрь 2018 г.¹³

¹³Числовая дискретная пространственно-параметрическая модель выполнена в соответствии с методическими рекомендациями по анализу рынка недвижимости Г.М. Стерника, принятыми Российской Гильдией Риэлторов

Кол-во комн.	Тип домостроения	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	Номер столбца	Показатель
Все	Все	3824	4691723	1998868	64656	1,38	1150000	18500000	4300000	62,55	25,45	0,82	1,32	23,00	202,00	58,50	75010	22748	93	0,12	25556	152460	1	Объем выборки, шт.
	Кирпичное	665	5714965	2620048	203355	3,56	1760000	17350000	5000000	72,71	30,92	2,40	3,30	24,00	200,30	65,90	78601	19731	179	0,23	32308	152460	2	Средняя цена, тыс. руб.
	Монолитное	421	5991796	2530311	246633	4,12	1520000	18500000	5600000	72,26	29,11	2,84	3,93	23,50	202,00	65,00	82625	27829	319	0,38	38750	142442	3	СКО, тыс. руб.
	Панельное	2628	4204154	1405516	54845	1,3	1150000	15000000	4050000	58,18	21,30	0,83	1,43	23,00	190,00	55,00	72266	22577	115	0,16	25556	132780	4	Погрешность, тыс. руб.
	Елочное	110	5178482	2873903	512227	9,89	1900000	14500000	4471500	68,43	34,76	6,66	9,73	26,60	198,00	55,70	75680	21440	494	0,65	28614	113154	5	Погрешность, %
1-комн.	Все	1118	3172421	767364	45620	1,45	1150000	6500000	3160000	39,18	9,03	0,54	1,38	23,00	87,60	40,30	80979	31963	305	0,38	25556	132780	6	Минимум, тыс. руб.
	Кирпичное	144	3334618	757305	126658	3,8	1760000	5250000	3300000	40,07	7,12	1,19	2,97	24,00	63,60	38,80	83217	19731	179	0,22	40000	113483	7	Максимум, тыс. руб.
	Монолитное	144	4026264	988648	165350	4,11	1520000	6500000	3900000	46,86	9,95	1,66	3,55	23,50	87,60	46,05	85920	27829	319	0,37	38750	123626	8	Медиана, тыс. руб.
	Панельное	789	2980532	591916	42172	1,41	1150000	5100000	3000000	37,52	8,45	0,60	1,60	23,00	78,00	38,90	79436	22577	115	0,15	25556	132780	9	Средняя площадь, кв. м
	Елочное	41	3296585	731719	231390	7,02	1980000	5100000	3200000	40,89	7,74	2,45	5,98	26,60	52,40	42,00	80630	21440	494	0,61	57558	109655	10	СКО, кв. м
2-комн.	Все	1402	4486481	1343020	71762	1,6	1600000	16000000	4200000	58,20	12,70	0,68	1,17	30,30	186,70	56,10	77086	23061	161	0,21	30710	136139	11	Погрешность, кв. м
	Кирпичное	228	5343759	1995295	264865	4,96	1760000	16000000	4850000	64,79	17,79	2,36	3,64	33,70	186,70	60,75	82475	19731	179	0,22	32308	136139	12	Погрешность, %
	Монолитное	162	5778961	1542728	243168	4,21	2850000	12000000	5650000	68,46	13,01	2,05	3,00	44,00	113,60	66,00	84417	27829	319	0,38	56022	134680	13	Минимум, кв. м
	Панельное	982	4064258	764045	48788	1,2	1600000	8500000	4090000	54,87	9,22	0,59	1,07	30,30	112,00	54,10	74088	22577	115	0,16	30710	119497	14	Максимум, кв. м
	Елочное	30	4812433	1325535	492291	10,2	1900000	7750000	4650000	61,69	13,73	5,10	8,26	39,80	91,40	59,05	78006	21440	494	0,63	39501	94067	15	Медиана, кв. м
3-комн.	Все	932	5957652	2044842	134034	2,25	1900000	17350000	5300000	81,11	19,51	1,28	1,58	50,10	175,80	73,90	73454	18766	137	0,19	28614	152460	16	Удельная цена, руб./кв. м
	Кирпичное	220	6768373	2467398	333463	4,93	2060000	17350000	6050000	86,21	22,71	3,07	3,56	51,90	175,80	81,90	78509	19731	179	0,23	39313	152460	17	СКО, руб./кв. м
	Монолитное	97	8384227	2163875	441699	5,27	4700000	14700000	8000000	104,06	17,70	3,61	3,47	60,60	153,00	107,30	80568	27829	319	0,4	56287	142442	18	Погрешность, руб./кв. м
	Панельное	587	5227462	1247399	103059	1,97	3000000	14000000	5000000	75,07	14,37	1,19	1,58	50,10	149,60	71,30	69637	22577	115	0,17	44786	116580	19	Погрешность, %
	Елочное	28	6499286	2446515	941664	14,5	1900000	12000000	6300000	88,10	20,03	7,71	8,75	53,00	140,60	86,00	73661	21440	494	0,67	28614	113154	20	Минимум, руб./кв. м
Много-комн.	Все	372	6859688	2498175	259398	3,78	3200000	18500000	6000000	102,68	25,86	2,69	2,62	58,00	202,00	90,15	68809	15359	157	0,24	38095	138324	21	Максимум, руб./кв. м
	Кирпичное	73	8395178	2942140	693469	8,26	3200000	17000000	7800000	121,12	29,78	7,02	5,79	58,60	200,30	119,30	69311	19731	179	0,26	38095	138324		
	Панельное	270	6063915	1589826	193867	3,2	3800000	15000000	5600000	93,83	16,53	2,02	2,15	58,00	190,00	88,20	64630	22577	115	0,18	46188	109827		

Рисунок 6-7

6.2.2 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

На даты, ближайšie к дате оценки, на открытом рынке г. Сургут были обнаружены следующие предложения по продаже аналогичных оцениваемым объектам:

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Тип дома	Этаж расположения	Цена предложения, руб	Цена предложения, руб/кв.м	Источник информации
1	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 12	84	панельный	6/14	5 800 000	69 048	https://surgut.cian.ru/sale/flat/189985025/
2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 12	84	панельный	6/14	5 860 000	69 762	https://surgut.cian.ru/sale/flat/161523078/
3	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 10	88	блочный	2/14	4 964 000	56 409	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/3-k_kvartira_88_m_214_et_1036624305
4	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 14 к2	71,9	панельный	14/15	4 850 000	67 455	https://surgut.etagi.com/realty/2747549/
5	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 14 к1	82	панельный	15/16	6 000 000	73 171	https://surgut.cian.ru/sale/flat/191750881/
6	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Университетская ул., 29/2	104	кирпичный	9/14	6 450 000	62 019	https://surgut.cian.ru/sale/flat/195314455/
7	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 10	87,3	блочный	2/14	4 964 751	56 870	https://surgut.cian.ru/sale/flat/196955157/
8	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 14	83	панельный	14/14	5 000 000	60 241	https://surgut.cian.ru/sale/flat/189984463/
9	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Ивана Захарова, 2/1	104,9	блочный	9/16	4 831 760	46 061	https://surgut.cian.ru/sale/flat/195139675/

Как видно из таблицы, диапазон цены предложения 1 кв.м продажи аналогичной оцениваемой недвижимости составляет 46 061 – 73 171 руб/кв.м.

Таблица 6-2 Аналоги для двухкомнатных квартир

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Тип дома	Этаж расположения	Цена предложения, руб	Цена предложения, руб/кв.м	Источник информации
1	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 8	94	панельный	1/9	5 100 000	54 255	https://surgut.cian.ru/sale/flat/199342881/
2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 8	72,5	панельный	1/9	5 500 000	75 862	https://surgut.cian.ru/sale/flat/197834497/
3	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 10	70,9	блочный	5/14	4 729 500	66 707	https://surgut.cian.ru/sale/flat/178349368/
4	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 12	64,5	панельный	14/14	4 900 000	75 969	https://surgut.cian.ru/sale/flat/186764335/
5	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 12	64,8	панельный	13/14	4 500 000	69 444	https://surgut.cian.ru/sale/flat/200329881/
6	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 14	70	панельный	1/15	4 500 000	64 286	https://surgut.cian.ru/sale/flat/195517260/
7	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 14	62,4	панельный	1/14	3 900 000	62 500	https://surgut.cian.ru/sale/flat/189987420/
8	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 12	70	панельный	8/14	4 500 000	64 286	https://surgut.cian.ru/sale/flat/188613810/
9	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Ивана Захарова, 19	62	блочный	9/17	4 400 000	70 968	https://surgut.etagi.com/realty/2776191/

Как видно из таблицы, диапазон цены предложения 1 кв.м продажи аналогичной оцениваемой недвижимости составляет 54 255 – 75 969 руб/кв.м.

6.2.3 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Исходя из обнаруженных на дату оценки предложений по продаже, производится анализ основных ценообразующих факторов на рынке квартир в районе расположения объекта оценки.

Условия финансирования. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Анализ по данному фактору не производился.

Условия продажи. Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Дата продажи/предложения. Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки, анализ по данному фактору не проводился.

Местоположение. К основным ценообразующим факторам принято относить район, квартал расположения. Размещение объекта недвижимости описывается рядом характеристик: для объектов недвижимости селитебных территорий — это транспортная доступность, состояние окружающей среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Все объекты-аналоги расположены в Ханты-Мансийский АО в г.Сургут. анализ по данному фактору не проводился.

Общая площадь. На рынке продажи присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь квартиры. Корректировка на размер площади вводится на основании обобщенных рыночных данных о квартирах согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под ред. Л.А.Лейфера:

Таблица 6-3

		3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности					
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00	

Материал стен. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под ред. Л.А.Лейфера.

Таблица 6-4

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	1,00	0,98	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97

Этаж расположения. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под ред. Л.А.Лейфера.

Таблица 6-5

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье 4. Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

Физическое состояние дома. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под ред. Л.А.Лейфера.

Таблица 6-6

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,16	1,47
	удовл.	0,86	1	1,26
	неудовл.	0,68	0,79	1

Вид внутренней отделки. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под ред. Л.А.Лейфера.

Таблица 6-7

Поправка на тип отделки, руб./кв. м

Таблица 154

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

Наличие балкона. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под ред. Л.А.Лейфера.

Таблица 6-8

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,06
	нет	0,94	1,00

Наличие инженерных коммуникаций. Еще один ценообразующий фактор на рынке жилой недвижимости – наличие инженерных коммуникаций. Анализ предложений по продаже квартир показал, что все они предлагаются с полным набором инженерных коммуникаций. Провести анализ по данному фактору не представляется возможным.

6.2.4 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

По результатам анализа рынка, к которому относится объект оценки, можно сделать вывод об основных факторах, влияющих на цены предложений в данном сегменте:

- местоположение;
- общая площадь;
- материал стен
- этаж расположения;
- физическое состояние дома;
- состояние внутренней отделки;
- наличие балкона

Вывод: Диапазон цены предложения 1 кв.м продажи аналогичной оцениваемой недвижимости (трехкомнатные квартиры) составляет 46 061 – 73 171 руб/кв.м.

Диапазон цены предложения 1 кв.м продажи аналогичной оцениваемой недвижимости (двухкомнатные квартиры) составляет 54 255 – 75 969 руб/кв.м.

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ СТОИМОСТИ

При определении стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

7.2 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально, и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:

- осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
- сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
- сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.

3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного имущества.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность объекта, неудобства расположения, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход и максимальную текущую стоимость.

Согласно п. 17 раздела VI Федерального стандарта оценки №7 «Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта».

Вывод. Наиболее эффективное использование объекта оценки – в качестве жилого помещения.

7.4 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

В соответствии с п. 11 раздела III ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. 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.

В соответствии с 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.

7.4.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно п. 24а ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Так как, оцениваемый объект является жилым помещением и в соответствии с п.19 ФСО №1 затратный подход в рамках настоящего Отчета не применяется.

7.4.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

методом сравнения продаж;

методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (VRM), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на VRM, рассчитанный по сопоставимым объектам

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объектам оценки, Оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован сравнительный подход (метод сравнения продаж).

7.4.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

- метод прямой капитализации;

- метод дисконтированных денежных потоков.
- метод капитализации по расчетным моделям

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

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

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Учитывая все перечисленные факторы, а также в соответствии с п.16 ФСО №1 оцениваемые объекты не предназначены для получения дохода, а предназначены для проживания. Использование доходного подхода нецелесообразно.

7.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.
 2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта ли поправка на износ.
 3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.
 4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.
 5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.
- Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

8.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ¹⁴

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади помещения. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже объектов жилой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков жилой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: квартира площадью 50 м² не обязательно в два раза дороже, чем квартира площадью 100 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² квартиры площадью 50 м² может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м² квартиры площадью 100 м².

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используются (практически не используются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

¹⁴ В соответствии с п. 22 ФСО №7

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Объем доступных оценщику данных об объектах-аналогах представлен в разделе анализа рынка (п. 6.2.2 Отчета).

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектами оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам. Для расчетов отбирались трехкомнатные и двухкомнатные квартиры, расположенные в г.Сургут.

Описание объектов-аналогов (для трехкомнатных квартир) представлено в таблице ниже:

Таблица 8-1

Параметры объектов	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Экономические характеристики объектов						
Вид использования	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.		5 800 000	5 860 000	4 850 000	6 450 000	4 964 751
Площадь объекта, кв.м	87,30; 88,6; 87,8	84,0	84,0	71,9	104,0	87,3
Цена предложения за единицу площади, руб		69 048	69 762	67 455	62 019	56 870
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата сделки/предложения	31.12.2018	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Физические характеристики объектов						
Местоположение ¹⁵	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160, кв. 365, кв. 396	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 12	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 12	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 14 к2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Университетская ул., 29/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 10
Материал стен дома	блочный	панельный	панельный	панельный	кирпичный	блочный
Физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид	без отделки	современный	бюджетный	комфортный	без отделки	без отделки

¹⁵ Уточнялось в результате интервью с представителем собственника

внутренней отделки						
Этаж расположения	2/14; 2/14; 9/14;	6/14	6/14	14/15	9/14	2/14
Наличие балкона/лоджии	отсутствует; имеется; отсутствует; имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Инженерные коммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации
Источник информации		https://surgut.cian.ru/sale/flat/189985025/	https://surgut.cian.ru/sale/flat/161523078/	https://surgut.e tagi.com/realty/2747549/	https://surgut.cian.ru/sale/flat/195314455/	https://surgut.cian.ru/sale/flat/196955157/

**Дополнительные сведения об объектах – аналогах уточнены в результате интервью с продавцами*

Описание объектов-аналогов (для двухкомнатных квартир) представлено в таблице ниже:

Таблица 8-2

Параметры объектов	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Экономические характеристики объектов						
Вид использования	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.		4 729 500	4 900 000	4 500 000	4 500 000	4 400 000
Площадь объекта, кв.м	70,0	70,9	64,5	70,0	70,0	62,0
Цена предложения за единицу площади, руб		66 707	75 969	64 286	64 286	70 968
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата сделки/предложения	31.12.2018	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Физические характеристики объектов						
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Ивана

ние ¹⁶	г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 264	Каролинского, 10	Каролинского, 12	Каролинского, 14	Каролинского, 12	Захарова, 19
Материал стен дома	блочный	блочный	панельный	панельный	панельный	блочный
Физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид внутренней отделки	без отделки	современный	современный	современный	комфортный	без отделки
Этаж расположения	2/14	5/14	14/14	1/15	8/14	9/17
Наличие балкона/лоджии	отсутствует	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Инженерные коммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации
Источник информации		https://surgut.cian.ru/sale/flat/178349368/	https://surgut.cian.ru/sale/flat/186764335/	https://surgut.cian.ru/sale/flat/195517260/	https://surgut.cian.ru/sale/flat/188613810/	https://surgut.etagi.com/realty/2776191/

**Дополнительные сведения об объектах – аналогах уточнены в результате интервью с продавцами*

8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

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

Условия финансирования. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

¹⁶ Уточнялось в результате интервью с представителем собственника

Условия продажи. Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Передаваемые имущественные права. Объекты оценки, как и все объекты-аналоги, передаются на праве собственности. Корректировка по данному фактору не требуется.

Скидки к ценам предложений. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Квартиры», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2018 год) под ред. Л.А.Лейфера.

Таблица 8-3

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов¹⁶

Таблица 197

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -4,5%¹⁷.

Дата сделки/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Местоположение. Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Все объекты-аналоги, как и объекты оценки, расположены в г.Сургут, в непосредственной близости от объектов оценки – корректировка не вводится.

Площадь. Согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.2.3. настоящего отчета, требуется корректировка.

Таблица 8-4 Корректировка на площадь для кв. 160, кв. 365

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь, кв.м.	87,3; 88,6	84,00	84,00	71,90	104,00	87,30
Корректировка на общую площадь		0,0%	0,0%	0,0%	7,0%	0,0%

Таблица 8-5 Корректировка на площадь для кв. 396

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь, кв.м.	87,8	84,00	84,00	71,90	104,00	87,30
Корректировка на общую площадь		0,0%	0,0%	0,0%	7,0%	0,0%

Таблица 8-6 Корректировка на площадь для кв. 264

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь, кв.м.	70,00	70,90	64,50	70,00	70,00	62,00
Корректировка на общую площадь		0,0%	-6,0%	0,0%	0,0%	-6,0%

¹⁷ Оценщик принимает данные для массового современного жилья

Материал стен дома. Согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.2.3. настоящего отчета, требуется корректировка.

Таблица 8-7 Корректировка на материал стен дома для кв. 160, кв. 365

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Материал стен дома	блочный	панельный	панельный	панельный	кирпичный	блочный
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	-4,0%	0,0%

Таблица 8-8 Корректировка на материал стен дома для кв. 396

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Материал стен дома	блочный	панельный	панельный	панельный	кирпичный	блочный
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	-4,0%	0,0%

Для объектов-аналогов, подобранных к объекту оценки (кв. 264), корректировка на материал стен дома не требуется, ввиду их сопоставимости по данному параметру.

Физическое состояние дома. Объекты оценки и все объекты-аналоги расположены в домах с хорошим состоянием – корректировка отсутствует.

Вид внутренней отделки. Согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.2.3. настоящего отчета, требуется корректировка.

Таблица 8-9 Корректировка на вид внутренней отделки для кв. 160, кв. 365

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Вид внутренней отделки	без отделки	современный	бюджетный	комфортный	без отделки	без отделки
Стоимость ремонта (работа + материалы), руб./кв.м.		-7 146	-4 376	-11 092	0	0
Корректировка		-10,84%	-6,57%	-17,22%	0,00%	0,00%

Таблица 8-10 Корректировка на вид внутренней отделки для кв. 396

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Вид внутренней отделки	без отделки	современный	бюджетный	комфортный	без отделки	без отделки
Стоимость ремонта (работа + материалы), руб./кв.м.		-7 146	-4 376	-11 092	0	0
Корректировка		-10,84%	-6,57%	-17,22%	0,00%	0,00%

Таблица 8-11 Корректировка на вид внутренней отделки для кв. 264

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Вид внутренней отделки	без отделки	современный	современный	современный	комфортный	без отделки
Стоимость ремонта (работа + материалы), руб./кв.м.		-7 146	-7 146	-7 146	-11 092	0
Корректировка		-11,22%	-10,48%	-11,64%	-18,07%	0,00%

Этаж расположения. Объекты оценки (кв. 160, кв. 365, кв. 396), как и все объекты-аналоги расположены на средних этажах, согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.5. настоящего отчета, для них корректировка не вводится.

Таблица 8-12 Корректировка на этаж расположения для кв. 264

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Вид внутренней отделки	2/14	5/14	14/14	1/15	8/14	9/17
Корректировка		0,00%	4,17%	6,38%	0,00%	0,00%

Наличие балкона/лоджии. Согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.2.3. настоящего отчета, требуется корректировка.

Таблица 8-13 Корректировка на наличие балкона/лоджии для кв. 160, кв. 365

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие балкона/лоджии	отсутствует	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка		-6%	-6%	-6%	-6%	-6%

Таблица 8-14 Корректировка на наличие балкона/лоджии для кв. 396

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие балкона/лоджии	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

Таблица 8-15 Корректировка на наличие балкона/лоджии для кв.264

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие балкона/лоджии	отсутствует	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка		-6%	-6%	-6%	-6%	-6%

Инженерные коммуникации. Объекты оценки и все объекты-аналоги предлагаются с одинаковым набором инженерных коммуникаций – корректировка отсутствует.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{1}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 8-16 Расчет стоимости кв. 160, кв. 365

Параметры объектов	Единица измерения	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения, руб.	руб	Определяется	5 800 000	5 860 000	4 850 000	6 450 000	4 964 751
Площадь объекта оценки	кв.м	87,3; 88,6	84,0	84,0	71,9	104,0	87,3
Цена предложения за 1 кв.м	руб		69 048	69 762	67 455	62 019	56 870
Передаваемые имущественные права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Скорректированная стоимость	руб/кв.м		69 048	69 762	67 455	62 019	56 870
Условия финансирования		из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		69 048	69 762	67 455	62 019	56 870
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		69 048	69 762	67 455	62 019	56 870
Скидки к ценам предложений			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 941	66 623	64 420	59 228	54 311
Дата сделки/предложения		31.12.2018	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 941	66 623	64 420	59 228	54 311
Местоположение		Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160 кв. 365	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 12	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 12	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 14 к2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Университетская ул., 29/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 10
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 941	66 623	64 420	59 228	54 311
Площадь объекта, кв.м		87,3; 88,6	84,00	84,00	71,90	104,00	87,30
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	7,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 941	66 623	64 420	63 374	54 311
Материал стен дома		блочный	панельный	панельный	панельный	кирпичный	блочный
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	-4,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 941	66 623	64 420	60 839	54 311
Физическое состояние дома		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 941	66 623	64 420	60 839	54 311
Вид внутренней отделки		без отделки	современный	бюджетный	комфортный	без отделки	без отделки
Корректировка	%		-10,84%	-6,57%	-17,22%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		58 793	62 246	53 327	60 839	54 311
Этаж расположения		2/14; 2/14;	6/14	6/14	14/15	9/14	2/14
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость	руб/кв.м		58 793	62 246	53 327	60 839	54 311
Наличие балкона/лоджии		отсутствует	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		-6%	-6%	-6%	-6%	-6%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		55 265	58 511	50 127	57 189	51 052
Инженерные коммуникации		Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		55 265	58 511	50 127	57 189	51 052
Общая величина корректировок			21,3%	17,1%	27,7%	21,5%	10,5%
1/n			4,69	5,85	3,61	4,65	9,52
Сумма 1/n			28,32	28,32	28,32	28,32	28,32
Весовой коэффициент			0,166	0,207	0,127	0,164	0,336
Средневзвешенное значение стоимости	руб/кв.м	54 184					
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 160)	руб	4 730 263					
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 365)	руб	4 800 702					

Таблица 8-17 Расчет стоимости кв. 396

Параметры объектов	Единица измерения	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения, руб.	руб	Определяется	5 800 000	5 860 000	4 850 000	6 450 000	4 964 751
Площадь объекта оценки	кв.м	87,8	84,0	84,0	71,9	104,0	87,3
Цена предложения за 1 кв.м	руб		69 048	69 762	67 455	62 019	56 870
Передаваемые имущественные права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		69 048	69 762	67 455	62 019	56 870

Условия финансирования		из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		69 048	69 762	67 455	62 019	56 870
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		69 048	69 762	67 455	62 019	56 870
Скидки к ценам предложений			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 941	66 623	64 420	59 228	54 311
Дата сделки/предложения		31.12.2018	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 941	66 623	64 420	59 228	54 311
Местоположение		Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 396	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 12	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 12	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 14 к2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, Университетская ул., 29/2	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 10
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 941	66 623	64 420	59 228	54 311
Площадь объекта, кв.м		87,8	84,00	84,00	71,90	104,00	87,30
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	7,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 941	66 623	64 420	63 374	54 311
Материал стен дома		блочный	панельный	панельный	панельный	кирпичный	блочный
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	-4,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 941	66 623	64 420	60 839	54 311
Физическое состояние дома		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 941	66 623	64 420	60 839	54 311
Вид внутренней отделки		без отделки	современный	бюджетный	комфортный	без отделки	без отделки
Корректировка	%		-10,84%	-6,57%	-17,22%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		58 793	62 246	53 327	60 839	54 311
Этаж расположения		9/14	6/14	6/14	14/15	9/14	2/14
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		58 793	62 246	53 327	60 839	54 311
Наличие балкона/лоджии		имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется

Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		58 793	62 246	53 327	60 839	54 311
Инженерные коммуникации		Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		58 793	62 246	53 327	60 839	54 311
Общая величина корректировок			15,3%	11,1%	21,7%	15,5%	4,5%
1/п			6,54	9,01	4,61	6,45	22,22
Сумма 1/п			48,83	48,83	48,83	48,83	48,83
Весовой коэффициент			0,134	0,185	0,094	0,132	0,455
Средневзвешенное значение стоимости	руб/кв.м	57 149					
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 39б)	руб	5 017 682					

Таблица 8-18 Расчет стоимости кв. 264

Параметры объектов	Единица измерения	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения, руб.	руб	Определяется	4 729 500	4 900 000	4 500 000	4 500 000	4 400 000
Площадь объекта оценки	кв.м	70,00	70,9	64,5	70	70,0	62,0
Цена предложения за 1 кв.м	руб		66 707	75 969	64 286	64 286	70 968
Передаваемые имущественные права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 707	75 969	64 286	64 286	70 968
Условия финансирования		из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 707	75 969	64 286	64 286	70 968
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 707	75 969	64 286	64 286	70 968
Скидки к ценам предложений			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		63 705	72 550	61 393	61 393	67 774
Дата сделки/предложения		31.12.2018	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		63 705	72 550	61 393	61 393	67 774
Местоположение		Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 264	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 10	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 12	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 14	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 12	Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Ивана Захарова, 19
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		63 705	72 550	61 393	61 393	67 774
Площадь объекта, кв.м		70,00	70,90	64,50	70,00	70,00	62,00
Корректировка	%		0,0%	-6,0%	0,0%	0,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		63 705	68 197	61 393	61 393	63 708
Материал стен дома		блочный	блочный	панельный	панельный	панельный	блочный
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		63 705	68 197	61 393	61 393	63 708
Физическое состояние дома		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		63 705	68 197	61 393	61 393	63 708
Вид внутренней отделки		без отделки	современный	современный	современный	комфортный	без отделки
Корректировка	%		-11,22%	-10,48%	-11,64%	-18,07%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		56 557	61 050	54 247	50 299	63 708
Этаж расположения		2/14	5/14	14/14	1/15	8/14	9/17
Корректировка	%		0,00%	4,17%	6,38%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		56 557	63 596	57 708	50 299	63 708
Наличие балкона/лоджии		отсутствует	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		-6%	-6%	-6%	-6%	-6%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		53 164	59 780	54 246	47 281	59 886
Инженерные коммуникации		Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление,	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление,	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление,	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление,	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление,	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление,

		канализация, телекоммуникации	канализация, телекоммуникации	канализация, телекоммуникации	канализация, телекоммуникации	канализация, телекоммуникации	канализация, телекоммуникации
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		53 164	59 780	54 246	47 281	59 886
Общая величина корректировок			21,7%	31,2%	28,5%	28,6%	16,5%
1/n			4,61	3,21	3,51	3,50	6,06
Сумма 1/n			20,89	20,89	20,89	20,89	20,89
Весовой коэффициент			0,22	0,15	0,17	0,17	0,29
Средневзвешенное значение стоимости	руб/кв.м	55 290					
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 264)	руб	3 870 300					

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки – жилые помещения в количестве 4 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 337,3 (Триста тридцать семь целых и три десятых) кв. м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, дом 10, по состоянию на 31 декабря 2018 года, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Таблица 8-19

Объекты оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
квартира, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19716	4 730 263
квартира, назначение: жилое, площадь 70 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 264, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19820	3 870 300
квартира, назначение: жилое, площадь 88,6 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 365, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19442	4 800 702
квартира, назначение: жилое, площадь 87,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 396, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19473	5 017 682
Итого	18 418 947

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В рамках настоящего Отчета оценщиком был использован один подход к оценке – сравнительный, согласование не требуется.

10 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщик пришел к следующему выводу:

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки – жилые помещения в количестве 4 единиц общей площадью (с учетом площади балконов и лоджий) 337,3 (Триста тридцать семь целых и три десятых) кв. м., расположенные по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, дом 10, *определенная по состоянию на дату оценки, составляет:*

18 418 947 (Восемнадцать миллионов четыреста восемнадцать тысяч девятьсот сорок семь) рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

Объекты оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
квартира, назначение: жилое, площадь 87,3 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 160, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19716	4 730 263
квартира, назначение: жилое, площадь 70 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 264, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19820	3 870 300
квартира, назначение: жилое, площадь 88,6 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 365, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19442	4 800 702
квартира, назначение: жилое, площадь 87,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 396, кадастровый (условный) номер 86:10:0000000:19473	5 017 682

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

Оценку провел специалист-оценщик, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик

 /М.Е. Фадеева /

1. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.03.2002 г.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. Учебник. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002.
3. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
4. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
5. «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Л.А.Лейфера, Приволжский Центр Финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018
6. «Справочник рыночных корректировок» СРД 23, 2018 под ред. Яскевича Е.Е. 2018.
7. Данные интернет-сайтов, указанные по тексту Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

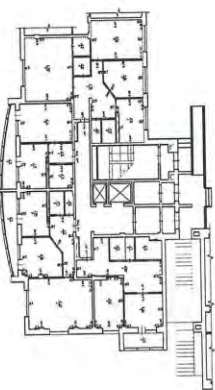
Раздел 5

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

Помещение		(Или объект недвижимости)	Всего листов выписки:
Лист №	Раздела 5:	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки:
20.07.2017			
Катастровый номер:		№6:16:0000000:19716	

Номер этажа (этажей): Этаж № 2

План части этажа
 Подъезд №4
 2-й этаж



Масштаб 1: данные отсутствуют

Масштаб 1: В

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР





филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому
автономному округу - Югре

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
"12" мая 2015 г. № 86/201/15-137891			
Кадастровый номер:	86:10:0000000:19716		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0000000		
Предыдущие номера:	—		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	12.05.2015		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:10:0000000:19417
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 2
3	Площадь помещения:	87.3
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Иосифа Каролинского, д 10, кв 160
5	Назначение:	Жилое
6	Вид жилого помещения:	(жилое, нежилое) квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	557873.19
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки: Имеется расхождение в проектной и фактической площадях, обусловленное следующими факторами: в проектной документации площадь квартиры рассчитана с учетом площади балкона, площадь балкона подсчитана с учетом понижающих коэффициентов, также следует принять во внимание тот факт, что на этапе проектирования, площадь помещения высчитывалась без учета внутренней отделки. Разница между фактической и проектной площадью составляет 2,12 м2. В разделе "Характеристика помещения" внесена фактическая площадь, которая составляет 87,3 м2. Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площадей здания, помещения». 86-0-1-23/3002/2015-96	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Львов Юрий Михайлович, 86-12-193, 10.03.2015 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

инженер I категории (полное наименование должности)		А. В. Новичихина (инициалы, фамилия)
--	--	---

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
"12" мая 2015 г. № 86/201/15-137891			
Кадастровый номер:	86:10:0000000:19716		

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: _____

инженер I категории (полное наименование должности)	 (подпись)	А. В. Новичихина (инициалы, фамилия)
--	---	---

М.П.



ЕРОВАНО
 листах
 регистратор
 за А.Б.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАНТЫ-МАНСЬИНСКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ - ЮГРЕ
 (полное наименование органа регистрации права)

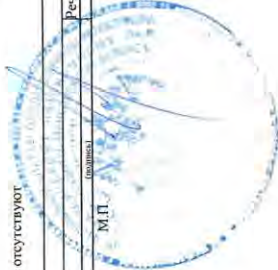
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

Помещение		Всего разделов:		Всего листов выписки:
Лист № 1	Раздела 1	Всего листов раздела 1:		
20.07.2017				
Кадастровый номер:		86:10:0000000:19820		
Номер кадастрового квартала: 86:10:0000000 Дата присвоения кадастрового номера: 12.05.2015 Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют				
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Карловича, д. 10, кв. 264				
Площадь, м ² : 70,0				
Наименование: Жилое помещение				
Назначение: Жилое помещение				
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 2				
Вид жилого помещения: Квартира				
Кадастровая стоимость (руб.): 447321				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 86:10:0000000:19417				
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют				
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки: Имеется расхождение в проектной и фактической площадях, обусловленное следующими факторами: в проектной документации площадь квартиры рассчитана с учетом площади балкона, площадь балкона подсчитана с учетом понижающих коэффициентов, также следует принять во внимание тот факт, что на этапе проектирования, площадь помещения высчитывалась без учета внутренней отделки. Разница между фактической и проектной площадью составляет 0,26 м.2. В разделе "Характеристика помещения" внесена фактическая площадь, которая составляет 70,0 м.2. Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площадей зданий, помещений», фойбой недвижимости "территория Югра"				
Получатель выписки: Владислав Иванович псевд. Закрытого правого инвестиционного фонда недвижимости "территория Югра"				
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР (полное наименование ведомства)				
М.П. Рычалова А. Б. (подпись, фамилия)				

Раздел 2

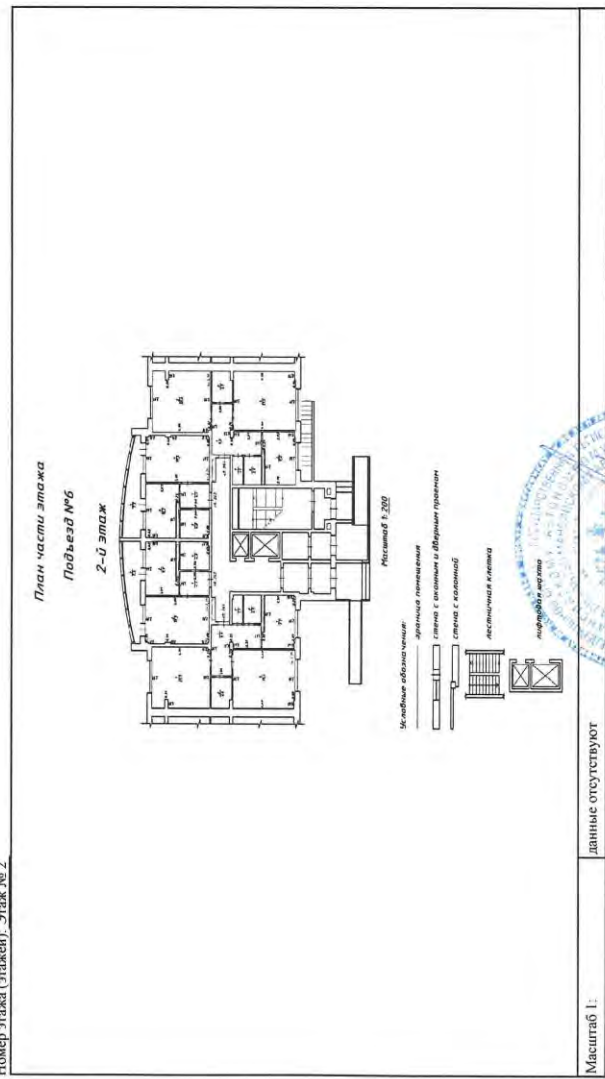
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист № 2 Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
20.07.2017	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 86:10:0000000;19820	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	<p>1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра"</p> <p>2.1. Общая долевая собственность, № 86-86/003-86/003/068/2015-696/1 от 20.08.2015</p> <p>Акт приема-передачи объектов долевого строительства по договору № ЮИСП-28314-ТЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28.03.2014г. от 28.07.2015;</p> <p>3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2014 №86310000-157, выданный орган: Администрация города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югра;</p> <p>Договор участия в долевом строительстве от 28.03.2014 №ЮИСП-280314-ТЮ</p>
3. Документы-основания:	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	20.08.2015
номер государственной регистрации:	86-86/003-86/003/068/2015-696/2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 20.08.2015 по 01.03.2024
4. 4.1.1. и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ", ИНН: 7704750193
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра" от 27.06.2017 №0751-94126262-27; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра" , под управлением Общества с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам России 13.02.2007г. в реестре за № 0751-94126262
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР <small>ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗАКОННОСТИ</small>	
 М.П. Рячкова А. Б. <small>главный специалист</small>	

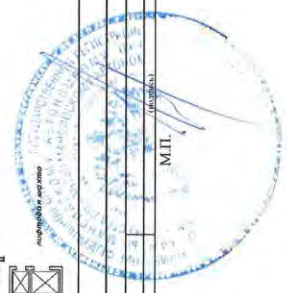
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Раздел 5

Помещение	
Лист № 5	Всего листов раздела 5:
20.07.2017	Всего разделов:
Калашников номер:	Всего листов выписки:
Номер этажа (этажей): Этаж № 2	86:05:0010000:19820



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР <small>(полное наименование субъекта)</small>	
М.П.	
Речанова А. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>	



ВАНО
г.а.х
регистратор

5.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАНТЫ-МАНСЕЙСКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ - ЮГРЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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


В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
20.07.2017	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	86:10:0000000:19442
Номер кадастрового квартала:	86:10:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	12.05.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Иосифа Каролинского, д. 10, кв. 365
Площадь, м²:	88,6
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	566180,58
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0000000:19417
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Имеется расхождение в проектной и фактической площади, обусловленное следующими факторами: в проектной документации площадь квартиры рассчитана с учетом площади балкона, площадь балкона подсчитана с учетом понижающих коэффициентов, также следует принять во внимание тот факт, что на этапе проектирования, площадь помещения высчитывалась без учета внутренней отделки. Разница между фактической и проектной площадью составляет 1,00 м2. В разделе "Характеристика помещения" внесена фактическая площадь, которая составляет 88,6 м2. Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения».
Получатель выписки:	Владелец инвестиционных прав Зорытого нового инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра"
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР (полное наименование органа регистрации прав)	
М.П. _____ Решалова А. Б. (подпись)	



Раздел 2

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

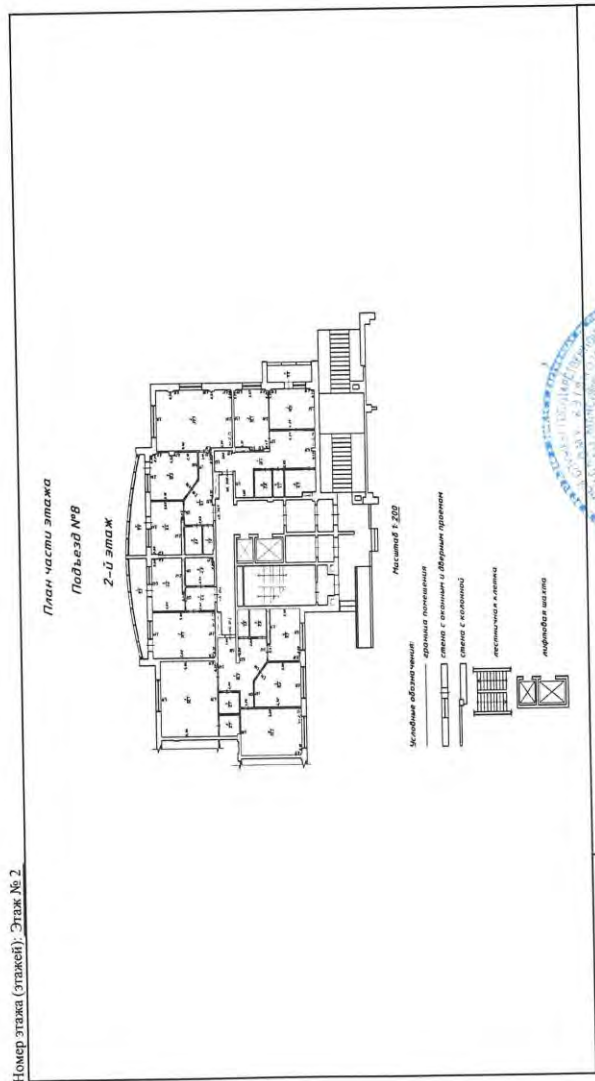
Помещение	
Лист № 2 Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 86:10-0000000:19442	(код объекта недвижимости)
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельца инвестиционных плав. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1. Общая долевая собственность, № 86-86/003-86/003/068/2015-575/1 от 19.08.2015
3. Документы-основания:	Акт приема-передачи объекта долевого строительства по договору № ЮИСП-28314-ПЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28.03.2014г. от 28.07.2015; 3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2014 №И86310000-157, выданный орган. Администрация города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры; Договор участия в долевом строительстве от 28.03.2014 №ЮИСП-280314-ПЮ
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	19.08.2015
номер государственной регистрации:	86-86/003-86/003/068/2015-575/2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.08.2015 по 01.03.2024
4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ", ИНН: 7704750193
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра" от 27.06.2017 №0751-94126262-27; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югры" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам России 13.02.2007г. в реестре за № 0751-94126262
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	
М.П.	
(подпись)	
Рецкова А. Б.	
(подпись)	
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	
(подпись)	

Раздел 5

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

Помещение	
Лист № 20.07.2017	Всего листов раздела 5: _____
Кадастровый номер:	86:10:0000000:19442

Номер этажа (этажей): Этаж № 2



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР
(полное наименование организации)

Решалова А. Б.

МП (подпись)





ПРОШУ И ПРОУМЕР
всро на 3 лис
Дождностъ-государственный рет
Резапова А.

**филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому
автономному округу - Югре**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
"12" мая 2015 г. № 86/201/15-137616			
Кадастровый номер:	86:10:0000000:19442		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0000000		
Предыдущие номера:	—		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	12.05.2015		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:10:0000000:19417
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 2
3	Площадь помещения:	88,6
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Иосифа Каролинского, д 10, кв 365
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	566180,58
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки: Имеется расхождение в проектной и фактической площадях, обусловленное следующими факторами: в проектной документации площадь квартиры рассчитана с учетом площади балкона, площадь балкона подсчитана с учетом понижающих коэффициентов, также следует принять во внимание тот факт, что на этапе проектирования, площадь помещения высчитывалась без учета внутренней отделки. Разница между фактической и проектной площадью составляет 1,00 м2. В разделе "Характеристика помещения" внесена фактическая площадь, которая составляет 88,6 м2. Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площадей здания, помещения». 86-0-1-23/3002/2015-96	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Львов Юрий Михайлович, 86-12-193, 10.03.2015 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

инженер 1 категории (полное наименование должности)	 (подпись)	А. В. Новичихина (инициалы, фамилия)
--	---	---

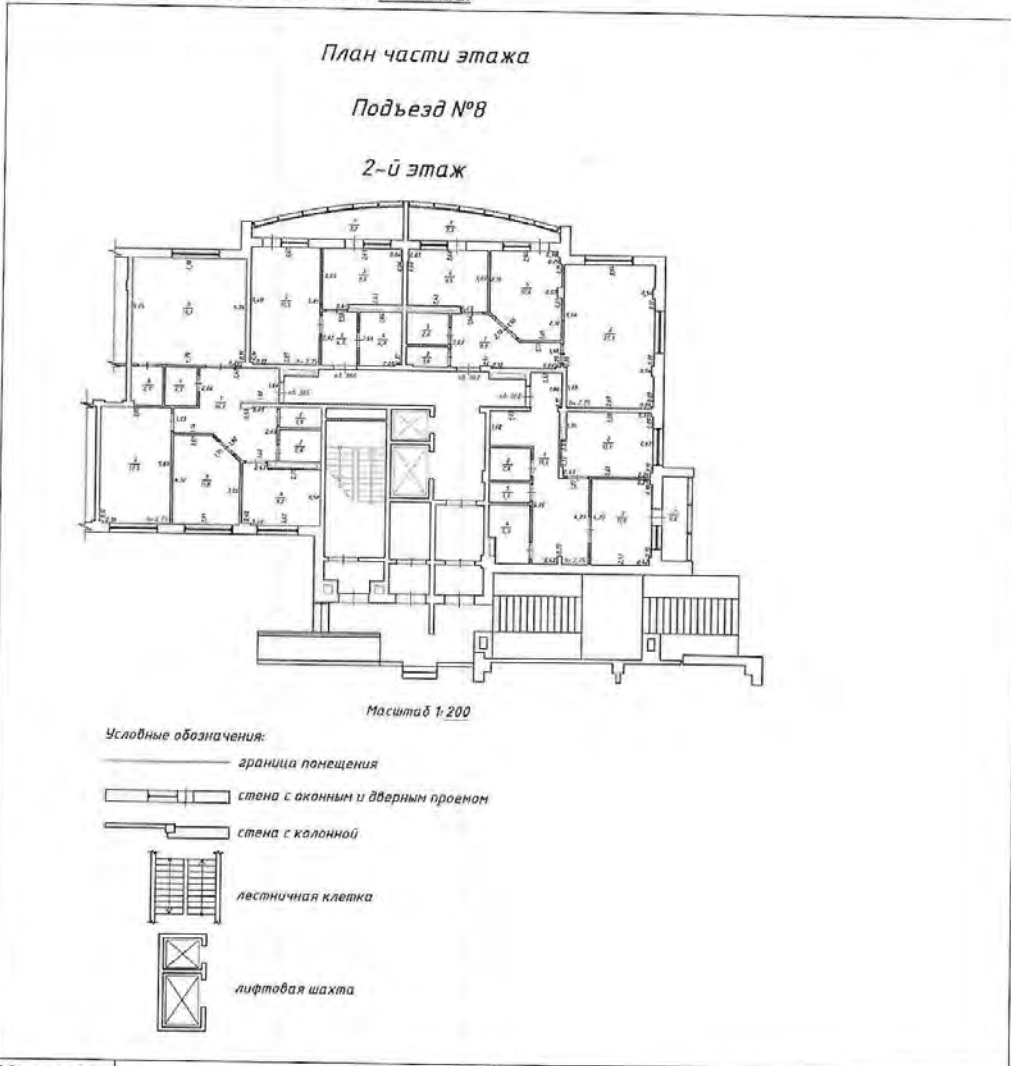



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"12" мая 2015 г. № 86/201/15-137616
Кадастровый номер: 86:10:0000000:19442

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



инженер I категории (полное наименование должности)	 (подпись)	А. В. Новичихина (инициалы, фамилия)
--	--	---



М.П.

И.С. АНО
листах
регистратор
за А.Б.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАНТЫ-МАНСЬСКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ - ЮГРЕ
(полное наименование органа регистрации права)

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № <u>20.07.2017</u>	Всего листов раздела I: <u>86:10-00000000:19473</u>
Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
Кадastroвый номер: <u>86:10-00000000:19473</u>	
Номер кадастрового квартала:	<u>86:10-00000000</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>12.05.2015</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	<u>Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Иосифа Каролинского, д 10, кв 396</u>
Площадь, м ² :	<u>87,8</u>
Наименование:	<u>Жилое помещение</u>
Назначение:	<u>Жилое помещение</u>
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место	<u>Этаж № 9</u>
Вид жилого помещения:	<u>Квартира</u>
Кадастровая стоимость (руб.):	<u>561068,34</u>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>86:10-00000000:19417</u>
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или иному виду жилого помещения:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные"
Особые отметки:	Имеется расхождение в проектной и фактической площадях, обусловленное следующими факторами: в проектной документации площадь квартиры рассчитана с учетом площади балкона, площадь балкона подсчитана с учетом понижающих коэффициентов, также следует принять во внимание тот факт, что на этапе проектирования, ввиду погрешности высчитывалась без учета внутренней отделки. Разница между фактической и проектной площадью составляет 1,35 м2. В разделе "Характеристика помещения" внесена фактическая площадь, которая составляет 87,8 м2. Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площади здания, помещения».
Получатель выписки:	Владельца инвестиционных статей Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра"

Государственный регистратор
(полное наименование должности)



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

Раздел 2

Помещение	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
20.07.2017	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>86:10-0000000:19473</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. Владения инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Территория Югра" 19.08.2015 2.1. Общая долевая собственность, № 86-86/003/068/2015-601/1 от 19.08.2015
3. Документы-основания:	Акт приема-передачи объектов долевого строительства по договору № ЮИСП-28314-ТЮ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28.03.2014г. от 28.07.2015; 3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2014 №ИП86310000-157, выдавший орган: Администрация города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры; Договор участия в долевом строительстве от 28.03.2014 №ЮИСП-280314-ТЮ
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	19.08.2015
номер государственной регистрации:	86-86/003-86/003/068/2015-601/2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.08.2015 по 01.03.2024
4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ", ИНН: 7704750193
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра" от 27.06.2017 №0751-94126262-27; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам России 13.02.2007г. в реестре за № 0751-94126262
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	
_____ (подпись, печать)	
М.П. _____ (подпись, печать)	
Решалова А. Б. (подпись, печать)	

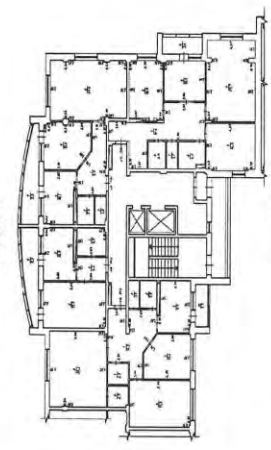
Раздел 5

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

Помещение <small>(наименование помещения)</small>	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____
20.07.2017	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	86:10:0000000:19473





Номер этажа (этажей): **Этаж № 9**

План части этажа
Подъезд №8
9-й этаж



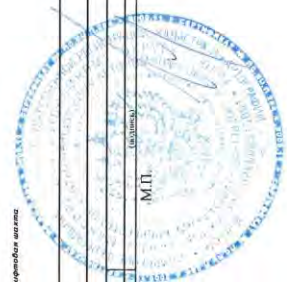
Масштаб 1:200

Условные обозначения:

-  **комната с мебелью и оборудованием**
-  **комната с кухней**
-  **подсобная комната**
-  **лоджия**

Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР <small>(полное наименование, в скобках)</small>	
_____	Решалова А. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>





ПРОШУ И ПРОШУМЕ
всего на _____
Должность: государственный
Печат

**филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ханты-Мансийскому
автономному округу - Югре**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"12" мая 2015 г. № 86/201/15-137647	
Кадастровый номер:	86:10:0000000:19473
Номер кадастрового квартала:	86:10:0000000
Предыдущие номера:	---
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	12.05.2015

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	86:10:0000000:19417
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 9
3	Площадь помещения:	87,8
4	Адрес (описание местоположения):	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Иосифа Каролинского, д 10, кв 396
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	---
8	Кадастровая стоимость (руб.):	561068,34
9	Сведения о правах: ---	
10	Особые отметки: Имеется расхождение в проектной и фактической площадях, обусловленное следующими факторами: в проектной документации площадь квартиры рассчитана с учетом площади балкона, площадь балкона подсчитана с учетом понижающих коэффициентов, также следует принять во внимание тот факт, что на этапе проектирования, площадь помещения высчитывалась без учета внутренней отделки. Разница между фактической и проектной площадью составляет 1,35 м2. В разделе "Характеристика помещения" внесена фактическая площадь, которая составляет 87,8 м2. Площадь помещения подсчитана на основании Приказа Минэкономразвития № 531 от 30.09.2011 «Об утверждении требований к определению площадей здания, помещения». 86-0-1-23/3002/2015-96	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: ---	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Львов Юрий Михайлович, 86-12-193, 10.03.2015 г.	
	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: ---	
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: ---	
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: ---	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

инженер I категории	В. Новичихина
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.

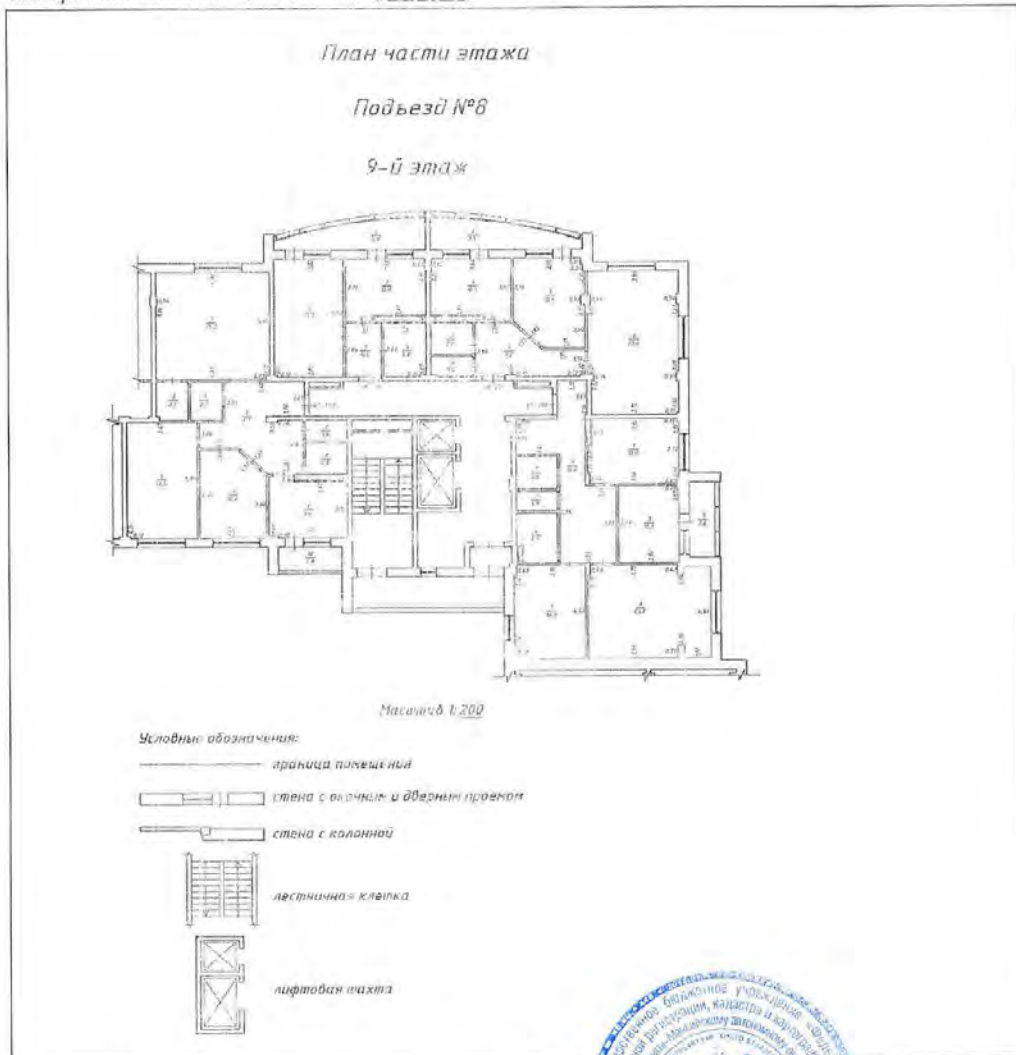


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"12" мая 2015 г. № 86/201/15-137647
Кадастровый номер: 86:10:0060000:19473

План расположения помещения на этаже Этаж № 9



Масштаб 1: _____

инженер I категории (полное наименование должности)	 А. В. Ловичихина (инициалы, фамилия)
--	---

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

Сравнительный подход (для трехкомнатных квартир) Аналог 1

https://surgut.cian.ru/sale/flat/189985025/

здается помеще- Здание на Гагарина

14 окт, 18:31 40 просмотров, 1 за сегодня

3-комн. квартира, 84 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 12 На карте

В избранное

Эта квартира
в кредит с

Ипотекой
от ЦИАН

Удобное решение
за 10 минут

5 800 000 ₽ 69 048 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

+7 982 220-26-52

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление отзыв после звонка

Написать сообщение



9 фото



Общая 84 м² Этаж 6 из 14 Построен 2010

К продаже предлагается 3-х комнатная квартира. Выполнен косметический ремонт. Окна все пластиковые по всей квартире на полу постелен ламинат. Установлены счетчики горячего и холодного водоснабжения. Мебель остается по договоренности. Район очень хороший - зеленый, тихий, спокойный. В шаговой доступности д/с "Березка" 34, детский сад "Снегирёк" 31, детский сад "Журавушка", средняя школа 31, "Взлетный". Хорошо развита инфраструктура. Можно сразу выезжать и жить. Соседи доброжелательные, хорошие. Номер в базе: 1624935

PRO

Этажи Сургутский офис

Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Еще 6352 объекта

Зайкова Наталья Петровна

Нет отзывов



ЖК «Северное сияние»
Готовые квар-
Сургута.
+7 (346) 276-...

Проектная декларация на рекламируемом сайт «Сибпромстрой»



ЖК «Дорожный» в 1
Готовые квартиры с
парковкой для жиль
+7 (346) 276-57-93

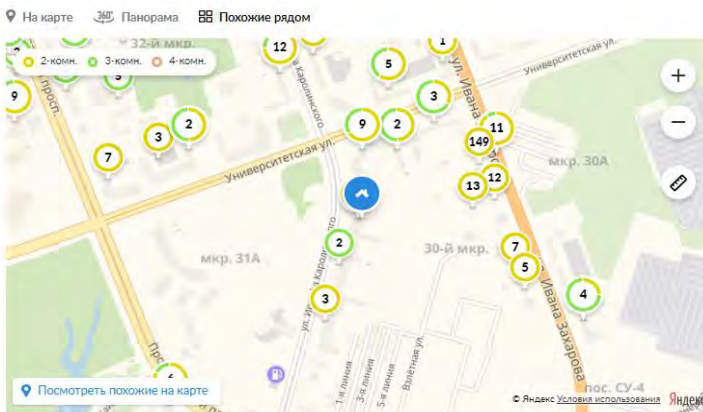
Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика «Сибпромстрой»

https://surgut.cian.ru/sale/flat/189985025/

здается помеще- Здание на Гагарина

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо

3-комн. квартира, 84 м²



Общая информация

Балкон

Тип жилья	Вторичка
Количество комнат	3
Этаж	6
Этажей в доме	14
Раздельный санузел	1
Ремонт	Косметический

5 800 000 ₽ 69 048 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

+7 982 220-26-52

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 1 отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO

Этажи Сургутский офис

Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Еще 6352 объекта

Зайкова Наталья Петровна

Нет отзывов



ЖК «Северное сияние»
Готовые квартиры в
Сургута.
+7 (346) 276-57-93

Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика «Сибпромстрой»



ЖК «Дорожный» в 1
Готовые квартиры с
парковкой для жиль
+7 (346) 276-57-93


Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика «Сибпромстрой»

https://surgut.cian.ru/sale/flat/189985025/

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/161523078/>






сдается помеще...  Здание на Гагарина

Недвижимость в Сургуте > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Сургуте > улица Иосифа Каролинского

24 дек, 22:50  111 просмотров, 0 за сегодня


3-комн. квартира, 84 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 12 [На карте](#)


 В избранное     Пожаловаться

Эта квартира в кредит с **Ипотекой от ЦИАН**

Узнай рейтинг за 15 минут


5 860 000 Р  69 762 Р/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)

 Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 982 135-21-13


 СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление отъез после звонка


[Написать сообщение](#)

PRO


Герц
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 216 объектов


 ЖК «Дорожка»
Готовые кварты парковкой для
+7 (346) 276-5

Проектная декларация на рекламируемом сайте «Сибиронстрой»

 ЖК «Golden City»
Квартиры в Са Финский залит Комплекс Биз-остров
+7 (812) 603-4

Проектная декларация на сайте застройщика СК



 8 фото

Общая	Этаж	Построен
84 м²	6 из 14	2005

Район с развитой инфраструктурой!

Квартира на стадии ремонта, сделана разводка электрики, установлена сантехника, счетчики.

Пластиковые окна по всей квартире, полы выровнены, залиты - стяжка, стены оштукатурены, готовы к поклейке обоев, минимальный набор мебели и техники для жизни имеется.


Квартиру можно приобрести за наличный расчет и по ипотеке Сбербанка.

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/161523078/>

🏠 <https://surgut.etagi.com/realty/2747549/>
🔍 ☆

📍 [Город Сургут](#)
📍 [Продается помеще-](#)
🏢 [Здание на Гагарина](#)

ГОРОД СУРГУТ
АКЦИИ
УСЛУГИ
О КОМПАНИИ
ВАКАНСИИ
ФРАНШИЗА
НОВОСТИ
КОНТАКТЫ
ЭТАЖИ БОНУС
📄 [Получить сертификат №3 по версии Сберабанка](#)
₽ RUB




ЗВОНИТЕ НАМ
с 7:30 до 24:00

+7 (3462) 769-314

🔔

Войти

Главная
Квартиры
Новостройки
Дома, дачи, участки
Аренда
Коммерческая
Ипотека
Продавцу
Страхование
ПИК
Блог



3-комн. квартира

30 мкр., ул. Иосифа Каролинского, д. 14 к2 (3.1 км до центра)

Главная > Квартиры > 30 мкр. > Иосифа Каролинского > Объект 2747549

Фотографии (24 из 27)
3D-Тур (4)
Планировки (1)
3D-планировка
Карта

К сравнению
 В избранное

← Предыдущий
Следующий →


СТОИМОСТЬ, РУБ.
~~5 000 000~~
4 850 000

Ваша экономия:
150 000 руб.


Цена за м²:
67 455 руб.

В ипотеку
29 510 руб./мес.

Записаться на просмотр




3к



71.9 м²

Этаж/Этажность	14/15
Высота потолков	2.5 м
Серия	инд
Вид ремонта	Современный ремонт
Окна	Пластиковые
Год постройки	2009
Стоимость услуг	77 500 руб.
Код объекта	2747549

Об этом объекте все знает:




**ТЮПИН
Денис Алексеевич**

Связаться со мной!

☎ **+7 922...** – [Показать](#)

или оставьте ваш номер, и я перезвоню в течение 5 минут

Введите Ваш телефон

←

→

🔗 НА ВСЕЬ ЭКРАН

Описание квартиры

Предлагаю вашему вниманию отличную 3-х комнатную квартиру в перспективном, спокойном и благополучном районе города. В квартире выполнен хороший, качественный ремонт: произведена шумоизоляция всех комнат, на полах влагостойкий ламинат, санузел отделан кафелем, окна во всех комнатах пластиковые, в замене и ремонте не нуждаются. В квартире остается встроенный кухонный гарнитур, диван в зале, двуспальная кровать в детской комнате, остальные вещи по договоренности. Рядом с домом расположились: продуктовые магазины, аптеки, детские сады и школы. В подарок оставим прекрасный вид из окна 14 этажа.

Окна: Пластиковые

Характеристика дома и придомовой территории: Детская площадка, Открытый двор, Парковка, Подземный паркинг, Лифт пассажирский

Ремонт: Современный ремонт

В квартире имеется: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики воды, домофон, железная дверь

<https://surgut.etagi.com/realty/2747549/>

3-комн. квартира, 104 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, Университетская ул., 29/2 На карте

В избранное Пожаловаться

Оформи
**Ипотеку
онлайн**

10 банков
за 10 минут

Узнай решение

6 450 000 Р 62 019 Р/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)

[Следить за изменением цены](#)

+7 982 135-24-03

SMS доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)



14 фото



Общая	Этаж	Построен
104 м²	9 из 14	2014

Продается 3 комнатная квартира, общая площадь 104 кв.м, Северо-Восточный жилой район Торг. 2 лоджии.

PRO

Удача
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 1299 объектов



ЖК «Дорожный» в Сургуте
Готовые квартиры с бесплатной парковкой для жильцов.
+7 (346) 276-57-93

Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика «Сибпромстрой»



ЖК «Северное сияние» в Сургуте
Готовые квартиры в новом сердце Сургута.
+7 (346) 276-57-93

Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика

https://surgut.cian.ru/sale/flat/195314455/

Аналог 5

https://surgut.cian.ru/sale/flat/196955157/

родается помеще- Здание на Гагарина

28 дек, 23:08 101 просмотр, 0 за сегодня

3-комн. квартира, 87,3 м²

в ЖК «Оранж Хаус», сдан

Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 10 На карте

В избранное Пожелать

Эта квартира в кредит с

Ипотекой от ЦИАН

Узнай решение за 10 минут

4 964 751 Р 56 870 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 982 500-36-92

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление после звонка

Написать сообщение

PRO

ФЭСТ

Агентство недвижимости

На рынке с 2000 года

Еще 2493 объекта

Анна Менеджер

Нет отзывов



2 фото



Общая **87,3 м²** Жилая **56,1 м²** Кухня **9,7 м²** Этаж **2 из 14**

ИНФРАСТРУКТУРА

Школы и сады

Здравоохранение
Банки и банкоматы

Транспортная



ЖК «Доро
Готовые кв
парковкой
+7 (346) 27

Проектная декларация на рекламируемом се «Сибпромстрой»



ЖК «Север
Готовые кв
Сургута.
+7 (346) 27

Проектная декларация на рекламируемом се «Сибпромстрой»

https://surgut.cian.ru/sale/flat/196955157/

дается помеще- Здание на Гагарина

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо

3-комн. квартира, 87,3 м²

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Материал стен блоки из ячеистого бетона, вентилируемый фасад.

Техническое оснащение дома лифты 9 шт, индивидуальные и общедомовые счетчики тепла, воды, электроэнергии.

Придомовая территория детская площадка, благоустроенная, озелененная территория, пристроенная закрытая автостоянка.

Проектом предусмотрены 1,2,3-х комнатные квартиры

Окна ПВХ с двухкамерным стеклопакетом

Входные двери двери металлические взломостойкие

Пол (кроме с/у и балкона) цементно-песчаная стяжка по плите

С/у цементно-песчаная стяжка по плите с устройством гидроизоляции

4 964 751 Р 56 870 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 982 500-36-92

СМС доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение

PRO

ФЭСТ

Агентство недвижимости

На рынке с 2000 года

Еще 2493 объекта

Анна Менеджер

Нет отзывов

https://surgut.cian.ru/sale/flat/196955157/

Сравнительный подход (для двухкомнатных квартир)

Аналог 1

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/178349368/>

Здается помеще... Здание на Гагарина

29 ноя, 12:01 399 просмотров, 3 за сегодня

2-комн. квартира, 70,9 м²

в ЖК «Оранж Хаус», сдан

Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 10 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



Ипотека
от 22 130 ₽/мес
Подсчитать ипотеку
Оставить заявку

4 729 500 ₽ 66 707 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

+7 982 220-26-85

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление после звонка

Написать сообщение



4 фото



Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен
70,9 м ²	61 м ²	9,9 м ²	5 из 12	2017

продам 2-х комнатную очень уютную и теплую квартиру на 5 этажеУважаемый Клиент, с этой квартирой от нашей компании АН "ЮГРА" Вы получаете:

1. Профессиональное юридическое сопровождение сделки!
 2. Страховка на имущество в будущей квартире в размере 150 000 в подарок!
 3. Подготовка полного пакета документов с обеих сторон Экономьте свое время!
 4. Ваша сделка покупки застрахована в ОАО "АльфаСтрахование" на 5 000 000 гарантия нашего качества!
- Профессиональную помощь в оформлении ипотеки со сниженной ставкой от банков партнеров, одобрение 95% заявок, без первоначального взноса. Объект 594394

PRO

ЮГРА

Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Еще 760 объектов



ЖК «Приморье»
Квартиры с озером и
+7 (920) 43

Проектная декларация на рекламируемом са



ЖК «Дорога»
Готовые квартиры с парковкой,
+7 (346) 27

Проектная декларация на рекламируемом са «Сибпромстрой»



ЖК «Север»
Готовые квартиры Сургута,
+7 (346) 27

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/178349368/>

Аналог 2

https://surgut.cian.ru/sale/flat/186764335/

дается помеще- Здание на Гагарина

07 дек, 07:23 14 просмотров, 0 за сегодня

2-комн. квартира, 64,5 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 12 На карте

В избранное Пожелать

Новый сервис "ЦИАН"

Онлайн ипотека

Узнай решение за 10 минут

4 900 000 Р ↓ 75 969 Р/м²

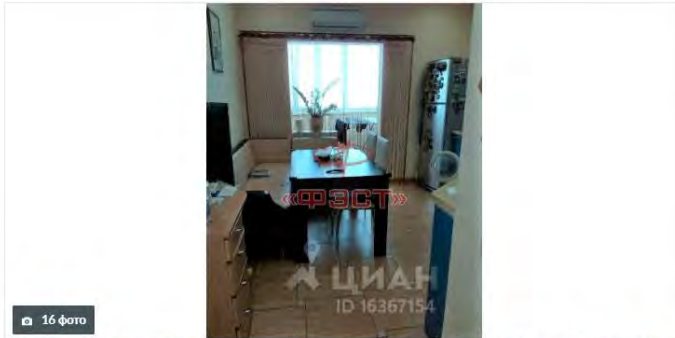
[Покупаете в ипотеку?](#)

[Следить за изменением цены](#)
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 982 500-36-92

СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)




16 фото



Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен
64,5 м ²	35 м ²	14 м ²	14 из 14	2009

Хотите купить просторную двухкомнатную квартиру с ремонтом в перспективном районе города? Есть такое предложение. Высокие потолки 2,75 м. Входная дверь металлическая. Чистый подъезд. Спокойные соседи. Во дворе есть детская площадка и скамеечки, подземный и наземный паркинг. В шаговой доступности детские сады 29 "Журавушка", 31 "Снегирек", школы 31, 43, 44, 38, 13, гимназия им. Салманова, много магазинов, парк. Хорошая транспортная доступность. Код в нашей базе: 324208

PRO
ФЭСТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Еще 2302 объекта

 **Андрей Фрипуляк**
Нет отзывов

 ЖК «Приозерный»
Квартиры в Восток с озером и лесом
+7 (920) 436-22

Проектная декларация на рекламируемом сайте

 ЖК «Дорожные»
Готовые квартиры с парковкой для
+7 (346) 276-57

Проектная декларация на рекламируемом сайте

https://surgut.cian.ru/sale/flat/186764335/

Аналог 3

https://surgut.cian.ru/sale/flat/195517260/

дается помеще- Здание на Гагарина

23 окт, 19:06 45 просмотров, 1 за сегодня

2-комн. квартира, 70 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 14 На карте

В избранное Пожелать

Оформи **Ипотеку онлайн**

10 банков за 10 минут

Узнай решение

4 500 000 Р 64 286 Р/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)

[Следить за изменением цены](#)

+7 982 410-29-70

СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



7 фото



Общая	Жилая	Кухня	Этаж
70 м ²	50 м ²	9 м ²	1 из 15

Продается хорошая 2к.кв., 70 кв.м., с полноценной кухней, 1/15эт., в прекрасном районе на улице Иосифа Каролинского 14, с отличным ремонтом. Во дворе хорошая детская площадка, рядом есть новая школа и несколько детских садов. В шаговой доступности продуктовые магазины.

PRO
33 Квадратных метра
Агентство недвижимости
Еще 1705 объектов

 ЖК «Приозерный»
Квартиры в Восток с озером и лесом
+7 (920) 436-22

Проектная декларация на рекламируемом сайте

 ЖК «Дорожные»
Готовые квартиры с парковкой для
+7 (346) 276-57

Проектная декларация на рекламируемом сайте «СибПромстрой»

https://surgut.cian.ru/sale/flat/195517260/

Аналог 4

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/188613810/>

дается помеще: Задание на Гагарина

23 дек, 09:15 45 просмотров, 1 за сегодня


2-комн. квартира, 70 м²

Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Иосифа Каролинского, 12 На карте

В избранное | [←](#) | [↻](#) | [📄](#) | [📷](#) | [📍](#) | [🔔](#) | [Пожаловаться](#)

Эта квартира в кредит с Ипотекой от ЦИАН

Узнай решение за 10 минут



5 фото

Общая	Этаж	Построен
70 м ²	8 из 14	2010

В продаже уютная двухкомнатная квартира. Проект индивидуальный. Год постройки 2010. В квартире сделан хороший ремонт. Подвесные потолки, пластиковые окна. Лоджия утеплена, пол с подогревом. При продаже остается кухонный гарнитур, шкаф купе. Top!

4 500 000 ₽ 64 286 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

+7 982 220-26-54


СМС доставлены не будут, звоните


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление отзыв после звонка

Написать сообщение


PRO

Дом
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 1287 объектов

 **Наталья Алексеева**
Нет отзывов

 ЖК «Северис
Готовые квар
Сургут.
+7 (346) 276-...

Проектная декларация на рекламируемом сайт «Сибпромстрой»

 ЖК «Приозер
Квартиры в В
с озером и ле
+7 (920) 436-...

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/188613810/>

Аналог 5

<https://surgut.etagi.com/realty/2776191/>

дается помеще: Задание на Гагарина

ЭТАЖИ Сургут +7 (3462) 76-93-14 Звоните нам с 7:30 до 24:00

Р RUB Войти

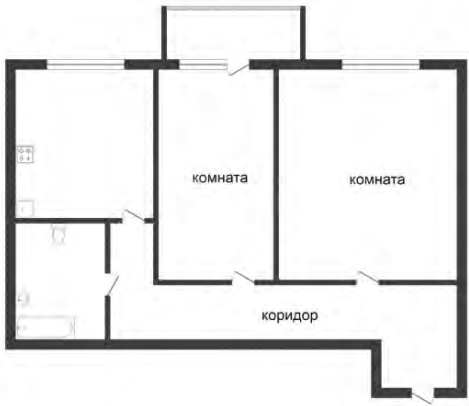
Каталог квартир Новостройки без комиссии Дома, дачи, участки Аренда Коммерческая Ипотека Вакансии Франшиза Этажи Бонус Еще

2-комн. квартира

30 мид., ул. Ивана Захарова, д. 19 (5,2 км до центра)

Планировка | Квартиры | 30 мкр. | Ивана Захарова | Объект 2776191

Планировки (1) 3D-планировка Карта



комната | комната | коридор

Описание квартиры

Продаётся большая просторная квартира, расположенная на 9-м этаже 17-ти этажного дома по ул.Ивана Захарова. Предчистовая отделка квартиры позволит новому владельцу сделать ремонт по своим запросам и с использованием строительных материалов по своему усмотрению. В квартире уже проведён большой объём работ: выровнены стены, сделана стяжка, проведена электрика. Дом расположен в динамично развивающемся жилом комплексе «Жемчужь». В микрорайоне хорошо развита инфраструктура, транспортное сообщение, в шаговой доступности школа и детский сад. В 10-ти минутах пешеходной ходьбы от дома расположен замечательный парк отдыха «За Саймой». Покупка данной квартиры-это **ВЕРНОЕ РЕШЕНИЕ!**

Окна: Пластиковые

Характеристика дома и придомовой территории: Закрытый двор, Гостевой паркинг, Лифт пассажирский, Лифт грузовой

Ремонт: Улучшенная черновая отделка

В квартире имеется: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики воды, домофон, железная дверь

Управляющая компания: ООО «ЮТЕРРА»

К сравнению | В избранное

СТОИМОСТЬ, РУБ. 4 400 000
Цена за м²: 70 968 руб.
В ипотеку 26 772 руб./мес.

Зависеть на просмотр

2к 62 м²

Этаж/этажность 9/17

Высота потолков 2,7 м

Серия инд

Вид ремонта Улучшенная черновая отделка


Окна Пластиковые

Год постройки 2017

Стоимость услуг 73 000 руб.

Код объекта 2776191

Об этом объекте все знает:

 **ОСТАПЧУК Леонид Леонидович**

Связаться со мной

+7 932... - Показать

или оставьте ваш контакт, и мы перезвоним в течение 5 минут

Введите Ваш телефон

ИДУ ЗВОНКА

<https://surgut.etagi.com/realty/2776191/>

ПРИЛОЖЕНИЕ №3
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» июля 2014 г.

Дата включения в реестр

№ 20

Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Гилберт Инвест»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.sgomma.ru



Обществу с ограниченной ответственностью
«Гилберт Инвест»

Союз независимых экспертных организаций
«Сумма Мнений»
(СНЭО «Сумма Мнений»)

620100, Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел.: 8-800-333-87-38
e-mail: srosomma@mail.ru
www.srosomma.ru
ОГРН 1136600000690
ИНН/КПП 6685994111/668501001

16.05.2018 г. № 13/2018-В

ВЫПИСКА

из реестра

Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»
(СНЭО «Сумма Мнений»)

Настоящая выписка из реестра Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений» выдана по запросу Общества с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест» о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест» является действительным членом СНЭО «Сумма Мнений» и включено в реестр членов СНЭО «Сумма Мнений» «28» июля 2014 года за регистрационным номером 20.

Президент СНЭО «Сумма Мнений»



А.В. Лебедев

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

 Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
 т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
 mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
 ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

**RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

 6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
 t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
 mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1471652995
**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «10» декабря 2018 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест» 111020, г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д.9А, стр.10, эт. 5 р/с: 40702810800000171511 в Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве к/с 30101810345250000745 БИК 044525745 ИНН 7709335708
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.12.2018г. по 24 часа 00 минут 09.12.2019г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 10.12.2018г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	22 000,00 (Двадцать две тысячи) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1471652995 от 10.12.2018г - Правила страхования.
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071	
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	Код: 25612840 Код: 19334524

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.





СВИДЕТЕЛЬСТВО

ООО "Гилберт Инвест"

является действительным Членом Союза лиц, осуществляющих деятельность
в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований

"ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ ИМЕНИ Ю.Г. КОРУХОВА"

Регистрационный номер в Реестре членов "СУДЭКС"

№ 9197

Протокол заседания Президиума "СУДЭКС"

№ 99 от 15 декабря 2014 года

Генеральный директор "СУДЭКС"

С.Е.Киселев

Действительно при наличии записи в Реестре членов "СУДЭКС" на сайте www.sudex.ru





ВЫПИСКА

из реестра Членов союза лиц, осуществляющих деятельность в сфере судебной экспертизы и судебных экспертных исследований «Палата судебных экспертов имени Ю.Г. Корухова» («СУДЭК»)

Настоящая выписка из реестра Членов «СУДЭК» выдана о том, что

ООО "Гилберт Инвест"

(Ф.И.О. или полное наименование организации Члена «СУДЭК»)

является Членом «СУДЭК» и включен(а) в реестр Членов «СУДЭК» для юридических лиц за № 9197, протокол заседания Президиума «СУДЭК» № 99 от «15» декабря 2014 года.

Оплата членских взносов произведена в полном объеме. Срок действия Свидетельства № 9197 продлен до «15» декабря 2018 года.

Дата выдачи выписки: «22» декабря 2017 года.

Исполнительный директор
«СУДЭК»



Н.М. Гречуха



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 600382

Настоящий диплом выдан
Марине *Евгеньевне* *Доловой*
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *29* *сентября 2003* г. по *28* *сентября 2004* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *ГОУ ВПО*

Государственном университете

образовательного учреждения (подписавшего дипломного профессионального образования)

по *программе* *«Оценка стоимости*

предприятия» *(«Бизнес»)*

Государственная аттестационная комиссия решением от *28* *сентября 04* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Доловой*

Марины *Евгеньевны*
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

стоимости предприятия *(бизнеса)*

Город *Москва* *100* *200*

М.А. Долова
Председатель государственной
аттестационной комиссии

М.А. Долова
Ректор (директор)

Город *Москва* *100* *200*

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *НМ-0149*

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Фадеев
фамилия
Сергей Юрьевич
имя, отчество
гражданин России
гражданство
русский

« **16** » **июля** **1971** г.
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

г. Чистополь Татарская АССР
дата рождения место рождения

и
Попова
фамилия
Марина Евгеньевна
имя, отчество
гражданка России
гражданство
русская

« **05** » **июня** **1979** г.
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

город Серпухов Московская область
дата рождения место рождения

заключили брак **24.06.2005 г.**
число, месяц, год (цифрами и прописью)
Двадцать четвертого июня две тысячи пятого года

о чем **2005** года **июня** месяца **24** числа

составлена запись акта о заключении брака № **667**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Фадеев**

жене **Фадеева**

Место государственной регистрации **Дом бракосочетания
г. Нижнего Новгорода**

наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « **24** » **июня** **2005** г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния

Мейман
П. И. Шейман

I-ТН № 643029

МТГ. 1998.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» ноября 2014г.

Дата выдачи свидетельства

№ 572

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

ФАДЕЕВА МАРИНА ЕВГЕНЬЕВНА

Московская область, г. Москва

Паспорт 45 08 №142039 выдан ПВО ОВД р-на Митино гор. Москвы 27.07.2005г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*



Фадеевой М.Е.

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)
тел./факс +7 (343) 3808082, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: info@srosvod.ru

10.01.2019 г. № 4696-В/2019

На № _____ от _____

ВЫПИСКА

из реестра

Некоммерческого партнерства

**саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Фадеевой Марины Евгеньевны о том, что **Фадеева Марина Евгеньевна** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «21» ноября 2014 года за регистрационным номером 572.

Региональный представитель НП СРО «СВОД»



Е.В. Кагорова



Воспользуйтесь услугой продления Договора страхования на сайте www.ingos.ru

ИНГОССТРАХ
Ingostrakh
ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНЩИКА

№ 433-077869/18 от «09» ноября 2018 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Фадеева Марина Евгеньевна Паспортные данные: 4508, № 142039, выдан ПВО ОВД р-на Митино г. Москвы 27.07.2005 г. Адрес регистрации: 125368, г. Москва, Ангелов пер., д.5, кв.178
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Питчинская, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «21» ноября 2018 года по «20» ноября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, зафиксированные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 21 000 (Двадцать одна тысяча) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 21.11.2018 г. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также является не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением соглашающихся со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ:  От Страхователя:	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»  От Страховщика: <i>Настоящим подтверждается строгий контроль за исполнением и надлежащим исполнением рисков Арбитражной С.Ю., ответственности на основании Договора ответственности</i> 168798243-3/17 от 20.11.2017г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 014047-1 « 23 » июля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Фадеевой Марине Евгеньевне**

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

от « 23 » июля 2018 г. № 80

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » июля 2021 г.

АО «Спарк», Москва, 2018 г., «В» Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ Т3 № 392. Тел.: (495) 726-47-42. www.spark.ru

