

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Н-31405/19

справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного
по адресу:

Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут,
ул. Александра Усольцева, д. 19
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут,
ул. Александра Усольцева, д. 25

дата оценки — 28 октября 2019 г.
дата составления отчета об оценке — 28 октября 2019 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:
Общество с ограниченной
ответственностью
«Управляющая компания
«ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым
паевым инвестиционным
фондом недвижимости
«Территория Югра»

Санкт-Петербург
2019

Генеральному директору

ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости

«Территория Югра»

Сукманову Д.В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

Согласно ТЗ №2 от 28.10.2019 к Договору №2-НО от 28.11.2018 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка справедливой стоимости недвижимого имущества (далее — Объект оценки), в составе:

- ❑ квартира, общая площадь 60,8 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.18, кадастровый номер: 86:10:0101025:2100;
- ❑ квартира, общая площадь 100,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.24, кадастровый номер: 86:10:0101025:2106;
- ❑ квартира, общая площадь 100,6 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.49, кадастровый номер: 86:10:0101025:2131;
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.56, кадастровый номер: 86:10:0101025:2138;
- ❑ квартира, общая площадь 100,7 кв. м, этаж 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.65, кадастровый номер: 86:10:0101025:2082;
- ❑ квартира, общая площадь 99,8 кв. м, этаж 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.72, кадастровый номер: 86:10:0101025:1989;
- ❑ квартира, общая площадь 100,2 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.8, кадастровый номер: 86:10:0101025:2090;
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 14, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.104, кадастровый номер: 86:10:0101025:1734;
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.32, кадастровый номер: 86:10:0101025:1662;
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.40, кадастровый номер: 86:10:0101025:1670;
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.56, кадастровый номер: 86:10:0101025:1686;
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.80, кадастровый номер: 86:10:0101025:1710;
- ❑ квартира, общая площадь 78,3 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.14, кадастровый номер: 86:10:0101025:1644;
- ❑ квартира, общая площадь 100,9 кв. м, этаж 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.153, кадастровый номер: 86:10:0101025:1783;
- ❑ квартира, общая площадь 100,8 кв. м, этаж 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.57, кадастровый номер: 86:10:0101025:1687.

*Россия, 195009, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский»,
тел. / факс: + 7 (812) 337-66-30, e-mail: mail@kglair.ru*

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У;
- стандартами и правилами оценочной деятельности — «Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 28.10.2019, с учетом округления составляет:

94 926 000 рублей¹

(Девяносто четыре миллиона девятьсот двадцать шесть тысяч) рублей.

Попозиционная разбивка представлена в таблице далее.

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. (без учета НДС) ¹
<i>Объект оценки, в т. ч.:</i>		94 926 000
1	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 18	4 300 000
2	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 24	6 573 000

¹ согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 149, п.3, пп.22), операции по реализации жилых помещений, а также долей в них не признаются объектом обложения по налогу на добавленную стоимость

Россия, 195009, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский»,
тел. / факс: + 7 (812) 337-66-30, e-mail: mail@kglair.ru

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. (без учета НДС) ¹
3	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 49	6 606 000
4	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 56	6 567 000
5	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 65	6 612 000
6	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 72	6 553 000
7	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 8	6 580 000
8	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 104	6 567 000
9	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 32	6 567 000
10	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 40	6 567 000
11	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 56	6 567 000
12	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 80	6 567 000
13	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14	5 055 000
14	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153	6 626 000
15	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 57	6 619 000

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор

ООО «ЛАИР»




/Смирнов А. П./

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы.....	7
2. Задание на оценку.....	9
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	12
3.1. Сведения о Заказчике оценки	12
3.2. Сведения об Оценщике	12
3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	12
3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	13
3.5. Сведения о независимости	13
4. Применяемые стандарты оценки	15
5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	16
5.1. Основные допущения	16
5.2. Особые допущения.....	17
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	19
7. Описание Объекта оценки.....	20
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	21
7.2. Описание местоположения Объекта оценки.....	21
7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах.....	29
7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	30
7.5. Фотографии Объекта оценки.....	33
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	36
8.1. Анализ влияния общей политической и социально—экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	36
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	36
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	38
8.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	42
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки	43
10. Обоснование выбора подходов к оценке	45
10.1. Анализ возможности применения подходов к оценке.....	45
10.2. Заключение об используемых подходах к оценке.....	47
11. Описание процесса оценки в части применения сравнительного подхода к оценке	48

11.1. формирование выборки объектов-аналогов	48
11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода ...	55
11.3. Обоснование выбора единицы сравнения.....	56
11.4. Обоснование выбора элементов сравнения	57
11.5. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, полученной с применением сравнительного подхода	66
12. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки	68
12.1. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки	68
12.2. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	69
13. Сертификат стоимости	70
14. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	72
14.1. Нормативные документы	72
14.2. Методические материалы.....	72
14.3. Источники рыночной и общей информации.....	72
Приложение 1. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	73
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности	149

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Оценка проводится согласно ТЗ №2 от 28.10.2019 к Договору №2-НО от 28.11.2018 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Объект оценки	<p>Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> квартира, общая площадь 60,8 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.18, кадастровый номер: 86:10:0101025:2100; <input type="checkbox"/> квартира, общая площадь 100,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.24, кадастровый номер: 86:10:0101025:2106; <input type="checkbox"/> квартира, общая площадь 100,6 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.49, кадастровый номер: 86:10:0101025:2131; <input type="checkbox"/> квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.56, кадастровый номер: 86:10:0101025:2138; <input type="checkbox"/> квартира, общая площадь 100,7 кв. м, этаж 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.65, кадастровый номер: 86:10:0101025:2082; <input type="checkbox"/> квартира, общая площадь 99,8 кв. м, этаж 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.72, кадастровый номер: 86:10:0101025:1989; <input type="checkbox"/> квартира, общая площадь 100,2 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.8, кадастровый номер: 86:10:0101025:2090; <input type="checkbox"/> квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 14, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.104, кадастровый номер: 86:10:0101025:1734; <input type="checkbox"/> квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.32, кадастровый номер: 86:10:0101025:1662; <input type="checkbox"/> квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.40, кадастровый номер: 86:10:0101025:1670; <input type="checkbox"/> квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.56, кадастровый номер: 86:10:0101025:1686; <input type="checkbox"/> квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.80, кадастровый номер: 86:10:0101025:1710; <input type="checkbox"/> квартира, общая площадь 78,3 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.14, кадастровый номер: 86:10:0101025:1644; <input type="checkbox"/> квартира, общая площадь 100,9 кв. м, этаж 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.153, кадастровый номер: 86:10:0101025:1783; <input type="checkbox"/> квартира, общая площадь 100,8 кв. м, этаж 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.57, кадастровый номер: 86:10:0101025:1687.

Дата оценки	28.10.2019	
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра»	
Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»</p>	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» и принятия управленческих решений	
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Результаты оценки, полученные с применением подходов ² , руб.	Вес при согласовании
Затратный	обоснован отказ (не применяется)	
Сравнительный	94 923 130	1,0
Доходный	обоснован отказ	
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки с учетом округления ² , руб.	94 926 000	
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
<input type="checkbox"/> Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.		
<input type="checkbox"/> Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная или иная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.		
<input type="checkbox"/> Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.		

² согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 149, п.3, пп.22), операции по реализации жилых помещений, а также долей в них не признаются объектом обложения по налогу на добавленную стоимость

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение 1
к ТЗ № 2 от «28» октября 2019 г.
к договору №2-НО об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд
от «28» ноября 2018 г.

Задание на оценку

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

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», а именно:

- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 78,3 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1644;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 32, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1662;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 40, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1670;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 56, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1686;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 57, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1687;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 80, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1710;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 14, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 104, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1734;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 94,2 кв. м., этаж: 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1783;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,2 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 8, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2090;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 60,8 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 18, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2100;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,1 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 24, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2106;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,6 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 49, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2131;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 56, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2138;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,7 кв. м., этаж: 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 65, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2082;
- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 99,8 кв. м., этаж: 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 72, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1989.

2. Характеристики объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объектов оценки:

№ п/п	Кадастровый номер	Помер квартиры	Адрес	Этажность секции	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры без учета лоджий (балконов), кв. м	Техническое состояние
1	86:10:0101025:1644	14	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	2	3	78,3	без отделки
2	86:10:0101025:1662	32	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	5	106	без отделки
3	86:10:0101025:1670	40	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	6	100	без отделки
4	86:10:0101025:1686	56	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	8	100	без отделки
5	86:10:0101025:1687	57	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	9	100,8	без отделки
6	86:10:0101025:1710	80	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	11	100	без отделки
7	86:10:0101025:1734	104	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	14	100	без отделки
8	86:10:0101025:1783	153	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	21	94,2	без отделки
9	86:10:0101025:2090	8	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	2	100,2	без отделки
10	86:10:0101025:2100	18	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	2	4	60,8	без отделки
11	86:10:0101025:2105	24	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	4	100,1	без отделки
12	86:10:0101025:2131	49	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	8	100,6	без отделки
13	86:10:0101025:2138	56	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	8	100	без отделки
14	86:10:0101025:2082	65	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	10	100,7	без отделки
15	86:10:0101025:1989	72	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	10	99,8	без отделки

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии выписок из ЕГРН на каждую квартиру;
- копии Технического описания на здание по адресу: г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19 от 12.08.2016;
- копии Технического паспорта на здание по адресу: г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25 от 23.11.2015;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

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

5. Цель оценки. Определение справедливой стоимости объектов оценки, для целей составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» и принятия управленческих решений.

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

7. **Требование к составлению отчета об оценке.** Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

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

9. **Дата оценки.** 28 октября 2019 г.

10. **Срок проведения оценки.** 28.10.2019 г. – 28.10.2019 г.

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

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «28» ноября 2018 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.
- оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемых объектов, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

12. **Подписи сторон**

От Заказчика:

Генеральный директор

М.П.

/Д.В. Сукманов/

От Исполнителя:

Директор

/А.П. Смирнов/

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», далее — Заказчик.

Реквизиты юридического лица:

Юридический адрес: 119334, г. Москва, ул. Вавилова, дом 5, корпус 3
Фактический адрес 119334, г. Москва, ул. Вавилова, дом 5, корпус 3
ОГРН: 1107756237147, дата присвоения — 30.03.2010

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, подписавшем отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице ниже.

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Мордовина Анна Александровна
Номер контактного телефона	+ 7 (812) 317-77-60
Почтовый адрес	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А БЦ «Финляндский»
Адрес электронной почты оценщика	mail@kglairgu
Место нахождения Оценщика	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А БЦ «Финляндский»
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член саморегулируемой организации «Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0677 от 01.06.2018 г.)
Номер и дата трудового договора, заключенного между Оценщиком и Исполнителем	Трудовой договор №0000003 от 03.03.2016 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	3 года
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом ВСГ 5449094, выданный ГОУ ВПО Тихоокеанский государственный университет, 09.06.2011 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № №001259-1 от 08.12.2017 г. Действует до 08.12.2020
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	гражданская ответственность оценщика застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ/19/ГОоц№101520 от 03.04.2019 г. Период страхования с 16.04.2019 г. по 15.10.2020 г.

3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное наименование — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

Место нахождения (юридический адрес): 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, лит. А.
Почтовый адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, литер «А», БЦ «Финляндский».
Номер контактного телефона + 7 (812) 317-77-60
ОГРН: 1027807581141.

Дата присвоения ОГРН: 29.11.2002.
Дата государственной регистрации: 27.11.1997.
Сведения о членстве Исполнителя в Некоммерческом партнерстве: является действительным членом НП «РКО» (рег. №78105 от 16.09.1999 г.)

3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Прочие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

В Типовых правилах указано, что Оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности Оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик Мордовина Анна Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

В отношении Оценщика Мордовиной Анны Александровны дисциплинарные меры отсутствуют и не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия.

Оценщик Мордовина Анна Александровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Мордовина Анна Александровна не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности,
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости,
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам,
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости,
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»,

а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО».

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, *с учетом допущений*.

Согласно п. 9 ФСО № 1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
5. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
6. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

7. Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
8. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемых объектов, то есть по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки приводится в виде величины, выраженной в рублях Российской Федерации.
4. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом

требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

5. Определение справедливой стоимости проводится из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.

Указанные в настоящем разделе допущения считаются согласованными всеми сторонами договора на оценку.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

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

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки.

Согласно МСФО (IFRS 13) справедливая стоимостью - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена «выхода»).

Справедливая стоимость оценивается для конкретного актива или обязательства, а характеристика актива, которая является результатом его владения, не принимается во внимание при оценке. Справедливая стоимость — это не специфическая оценка компании, а предположительная оценка участников рынка по конкретному активу или обязательству с учетом его индивидуальных характеристик (состояние, месторасположение, ограничения, связанные с продажей или использованием актива). При оценке справедливой стоимости — продажа актива или передача обязательства осуществляется в рамках обычной сделки между участниками. Цена обычной сделки — цена, которая формируется под воздействием рынка до даты оценки по справедливой стоимости, включая нормальную маркетинговую деятельность, и устанавливается между независимыми, хорошо проинформированными и желающими совершить данную сделку сторонами, осуществляется на основном рынке для актива или обязательства, или в его отсутствие на наиболее благоприятном рынке для актива или обязательства.

Процесс определения справедливой стоимости в качестве неотъемлемого этапа также предполагает проведение анализа с целью выбора варианта *наиболее эффективного использования* Объекта оценки, который осуществляется до применения подходов к оценке и на основе его результатов строится оценка в рамках каждого из подходов.

Согласно п. 62 МСФО (IFRS 13) основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный, доходный и затратный подходы. Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета Объектом оценки представляет собой недвижимое имущество в составе:

- ❑ квартира, общая площадь 60,8 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.18, кадастровый номер: 86:10:0101025:2100;
- ❑ квартира, общая площадь 100,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.24, кадастровый номер: 86:10:0101025:2106;
- ❑ квартира, общая площадь 100,6 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.49, кадастровый номер: 86:10:0101025:2131;
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.56, кадастровый номер: 86:10:0101025:2138;
- ❑ квартира, общая площадь 100,7 кв. м, этаж 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.65, кадастровый номер: 86:10:0101025:2082;
- ❑ квартира, общая площадь 99,8 кв. м, этаж 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.72, кадастровый номер: 86:10:0101025:1989;
- ❑ квартира, общая площадь 100,2 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.8, кадастровый номер: 86:10:0101025:2090;
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 14, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.104, кадастровый номер: 86:10:0101025:1734;
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.32, кадастровый номер: 86:10:0101025:1662;
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.40, кадастровый номер: 86:10:0101025:1670;
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.56, кадастровый номер: 86:10:0101025:1686;
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.80, кадастровый номер: 86:10:0101025:1710;
- ❑ квартира, общая площадь 78,3 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.14, кадастровый номер: 86:10:0101025:1644;
- ❑ квартира, общая площадь 100,9 кв. м, этаж 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.153, кадастровый номер: 86:10:0101025:1783;
- ❑ квартира, общая площадь 100,8 кв. м, этаж 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.57, кадастровый номер: 86:10:0101025:1687.

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на проведение оценки (Приложение № 1 к ТЗ №2 от 28.10.2019 к Договору №2-НО от 28.11.2018 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд).
2. Выписки из ЕГРН от 11.08.2018 г. и 29.09.2018 г.

В соответствии с п.12 ФСО № 3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСАНИЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Название региона	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра
Расположение региона	<p>Занимает центральную часть Западно-Сибирской равнины, протянувшись с запада на восток почти на 1400 км — от Уральского хребта до Обско-Енисейского водораздела. Граничит с Ямало-Ненецким автономным округом, Красноярским краем, Томской областью, Тюменской областью, Свердловской областью и Республикой Коми. С севера на юг округ простирается приблизительно на 800 км, располагаясь в промежутке между 58°30' и 65°30' северной широты. Протяжённость границ округа составляет 4750 км.</p> <p>Территория округа представляет собой обширную, слабо расчленённую равнину с абсолютными отметками высот, редко достигающими 200 м над уровнем моря. На западе на территории округа заходят отроги и хребты горной системы Северного и Приполярного Урала. Для этой части территории округа характерен низко- и среднегорный рельеф (на Приполярном Урале — с чертами альпийского). Протяжённость горной области составляет 450 км при ширине 30—40 км. В пределах горной системы Приполярного Урала на границе с Республикой Коми находятся максимальные отметки абсолютных высот на территории Ханты-Мансийского автономного округа — Югры — до 1895 м (гора Народная).</p> <p>Крупнейшие города Югорск (373 940 чел.), Нижневартовск (276 503 чел.), Нефтеюганск (127 710 чел.).</p> <p>Округ находится в часовой зоне Екатеринбургского времени. Смещение UTC относительно составляет +5:00. Разница с Москвой составляет 2 часа</p>
Площадь, кв. км	534 801



Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Численность населения на 01.01.2019, чел.	1 663 795
Динамика численности населения	Положительная
Плотность населения, чел./кв. км	3,11
Инвестиционный рейтинг региона (www.raexpert.ru)	2В — средний потенциал, умеренный риск
Ведущие отрасли экономики	<p>Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья, в автономном округе также развиваются энергетика, строительство, транспортная инфраструктура и другие отрасли. В настоящее время Ханты-Мансийский автономный округ — Югра является основным нефтегазоносным регионом России и одним из крупнейших нефтедобывающих регионов мира, относится к регионам-донорам России и лидирует по ряду основных экономических показателей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> I — по добыче нефти; <input type="checkbox"/> I — по производству электроэнергии; <input type="checkbox"/> II — по объёму промышленного производства; <input type="checkbox"/> II — по добыче газа; <input type="checkbox"/> II — по поступлению налогов в бюджетную систему; <input type="checkbox"/> III — по объёму инвестиций в основной капитал.
Промышленность	<p>В отраслевой структуре промышленности доминирующее положение занимает нефтегазодобывающая отрасль, доля которой составляет 81,1 %, электроэнергетика — 6,5 %, обрабатывающие производства — 12,4 %.</p> <p>Добычу нефти и газа на территории ХМАО осуществляет 51 предприятие, 33 из которых входят в состав вертикально-интегрированных нефтяных компаний, 18 — независимых компаний. По состоянию на 2013 год, на территории округа имелось 467 месторождений углеводородного сырья, в том числе 406 нефтяных, 22 газовых и газоконденсатных, 39 нефтегазоконденсатных, нефтегазовых и газонефтяных. Наиболее крупные — Самотлорское, Фёдоровское, Мамонтовское, Приобское.</p> <p>По 9 крупным вертикально-интегрированным нефтяным компаниям: ПАО «НК «Роснефть» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Югорскнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НГК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть» объём добычи нефти составил 99 % от общей добычи по округу.</p> <p>На территории автономного округа действуют 6 нефтеперерабатывающих и 9 газоперерабатывающих предприятий. Лидер по объёму производства светлых нефтепродуктов — Югорский завод по стабилизации газового конденсата имени В. С. Черномырдина ООО «Газпром переработка».</p> <p>Устойчивость электроэнергетического комплекса обеспечивают: ОАО «Югорская ГРЭС-1», ОАО «Югорская ГРЭС-2», ОАО «Нижневартовская ГРЭС» и «Няганская ГРЭС», общей установленной мощностью более 12,1 ГВт. По итогам 2016 года энергосистема Югры выработала рекордные 92,6 миллиардов киловатт-часов.</p> <p>В Югре созданы производственные комплексы, позволяющие выпускать продукцию деревообработки, за исключением целлюлозно-бумажного производства.</p> <p>В округе добывается россыпное золото (прогнозные запасы золота превышают 216 тонн), жильный кварц и коллекционное сырьё. Открыты месторождения бурого и каменного угля. Обнаружены залежи железных руд, меди, цинка, свинца, ниобия, тантала, проявления бокситов и др.</p>
Жилищное строительство	<p>Строительство — одна из эффективно развивающихся отраслей экономики ХМАО — Югры.</p> <p>В 2016 году в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре</p>

Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
	<p>введено в эксплуатацию 803 тыс. м² жилья, из которых 110 тыс. м² — индивидуальное жилищное строительство. Сохраняются высокие темпы ипотечного кредитования, за 2016 год выдано 16 тысяч ипотечных кредитов, что на 35,6 % больше, чем в предыдущем.</p> <p>Продолжается работа по ликвидации приспособленных для проживания строений (балков) — наследия времен нефтегазового освоения Севера. К 2017 году в половине городских округов и муниципальных районов имелись приспособленные для проживания строения.</p>
Транспорт	<p>Основные перевозки грузов и товаров в регионе осуществляются водным и железнодорожным транспортом; 29 % перевозится автомобильным транспортом и 2 % перевозок приходится на авиацию.</p> <p>Речной транспорт ведёт свою историю с древнейших перевозок товаров по Оби и Иртышу, осуществлявшихся (по данным историков и археологов) ещё 2—3 тысяч лет назад, это была северная ветвь Великого Шёлкового пути из Дальней Азии в Европу. Бурное развитие транспорт получил в XIX веке, когда Обь-Иртышский бассейн, с выходом по Обь-Енисейскому каналу на Енисей, интенсивно осваивали пароходные товарищества томских купцов. В середине и второй половине XX века интенсификация развития этого транспорта была связана с освоением обского Севера, с реализацией в стране Нефтяного проекта СССР. В 1990-е и в новом, XXI веке транспорт остаётся актуальным и востребованным, ежегодно с началом весенней навигации по малым рекам осуществляется так называемый «северный завоз». К недостаткам этого вида транспорта относится сезонность: навигация осуществляется с мая (июня) по октябрь, а по многим малым рекам, в связи с их обмелением, только в июне-июле.</p> <p>Общая протяжённость железнодорожных путей на территории ХМАО — Югры составляет 1106 км.</p> <p>Протяжённость автомобильных дорог — более 18 000 км.</p> <p>Дальнемагистральная авиация связывает большинство крупных городов округа с Москвой, Санкт-Петербургом, Самарой, Краснодаром, Сочи и т. д. Малая авиация (небольшие самолёты, вертолёты) является основой транспортной логистики для нефтегазового сектора экономики и для обеспечения социальных программ в отношении малых народов Севера, живущих в отдалённых населённых пунктах.</p>

Источник информации: <http://ru.wikipedia.org/>

Таблица 4. Описание города расположения Объекта оценки

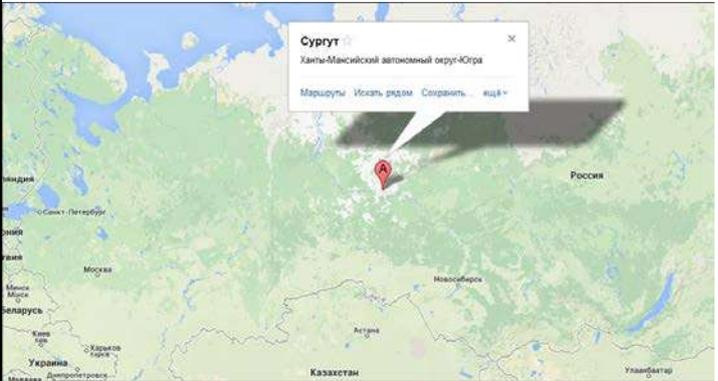
Характеристика	Описание
Название города расположения Объекта оценки	г. Сургут
Общие сведения	<p>Город в России, административный центр Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа — Югры.</p> <p>Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Сургут со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.</p> <p>Крупнейший город округа, второй по размеру в Тюменской области, и один из крупнейших в Сибири.</p> <p>Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.</p>
Расположение на карте Российской Федерации	
Площадь, кв. км	353,97
Численность населения на 01.01.2019, чел.	376 325
Плотность населения, чел./кв.км	1 056,42
Граничит	Территория городского округа граничит с муниципальными образованиями: Сургутский муниципальный район, городское поселение Белый Яр, городское поселение Барсово, сельское поселение Солнечный.
Административный центр	г. Сургут
Административное деление	<p>Сургут территориально разделён на 5 районов: Восточный, Центральный, Северо-восточный жилой, Северный промышленный, Северный жилой. Город разделён на жилые микрорайоны, жилые кварталы и посёлки.</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ Микрорайоны мкр. Центральный, мкр. Ж/Д, ПИКС,[58][59] 1, 2, 3, 4, 5, 5А, 6, 7, 7А, 8 (администрация города), 9, 10, 11 А-Б, 12, 13, 13А, 14, 15, 15А, 16, 16А, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 35А, 39, 40, 41, 43, 44 ☐ Кварталы кв-л 7, кв-л 8 ☐ Строящиеся микрорайоны 20А, 30, 30А, 31, 31А, 32, 35, 37, 38, 39 (Александрия), 40, 41, 42 ☐ Посёлки, входящие в состав города п. Медвежий угол, п. Лунный, п. Звёздный, п. ЦПКРС, п. Кедровый, п. Финский, п. Строитель, п. За ручьём, п. Пойма, п. Геолог, п. Нагорный, п. Взлётный, п. Чёрный мыс, п. СУ-4, п. Боровой, п. Снежный, п. Дорожный, п. СМП-330, п. ПСО-34, п. Зелёный, п. МО-94, п. Юность, п. Таёжный, п. Лесной. <p>Близ города находятся посёлки: Белый Яр, Барсово, Солнечный.</p>
Транспорт	Через город проходит федеральная трасса Р404 Тюмень — Тобольск — Сургут — Нижневартовск. Это единственная

Таблица 4. Описание города расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
	<p>федеральная дорога в ХМАО, которая соединяет Тюменскую область с севером.</p> <p>Также через город, как и через весь округ, проходят два из 18 основных автодорожных коридоров России: «Северный маршрут» (Пермь — Серов — Ивдель — Ханты-Мансийск — Нефтеюганск — Сургут — Нижневартовск — Томск) и «Сибирский коридор» (Тюмень — Сургут — Новый Уренгой — Надым — Салехард).</p> <p>В Сургуте появился автомобильный обход города — Югорский тракт. Строительство идёт постепенно, дорога обновляется новыми участками. 17 октября 2010 года открылся новый участок объездной автодороги от ул. Энгельса до ул. Югорской. Общая протяжённость трассы — 5030 м. Новые километры автомагистралей существенно разгрузили дорожную сеть в центре города.</p> <p>Также в 2000 году близ города был построен Югорский мост через реку Обь. Его протяжённость составляет 2110 метров. Он имеет один пилон высотой 149 метров и 130 вантов, прикреплённых к нему. Начало эксплуатации — 16 сентября 2000 года.</p> <p>В 2016 году завершились проектные работы по мосту через Обь в восточных окрестностях города. Это должен быть четырёхполосный мостовой переход протяжённостью 1,6 километра, а также порядка 44 километров подъездных дорог.</p> <p>Междугородное и пригородное автобусное сообщение осуществляются от аэропорта Сургута, от автобусной площадки, в различные города, округа и области.</p>
Экономика	<p>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».</p> <p>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».</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>В городе размещается офис управления ОАО «ТЭСС» — крупнейшего предприятия Уральского Федерального округа в сфере комплексного сервисного обслуживания, капитального ремонта и реконструкции объектов электроэнергетики.</p> <p>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.).</p>
Промышленность	<p>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</p>

Таблица 4. Описание города расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
	<p>оказанию сервисных и транспортных услуг.</p> <p>Среди предприятий пищевой промышленности наиболее крупными являются СГМУП «Сургутский хлебозавод», ООО «Мясокомбинат «Сургутский», ЗАО «Пивоваренный завод «Сургутский». Производством и реализацией сельскохозяйственной продукции — мяса свиней и крупного рогатого скота, овощей, зелёных культур, молока, копчёных мясных продуктов — занималось муниципальное сельскохозяйственное предприятие «Северное» (Ликвидировано в период с 2011 по 2014 год) . 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».</p> <p>Также в городе работают завод промстройдеталей, Сургутский комбинат восточных изделий другие предприятия</p>

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

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в составе:

- квартира, общая площадь 60,8 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.18, кадастровый номер: 86:10:0101025:2100 (Объект №1);
- квартира, общая площадь 100,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.24, кадастровый номер: 86:10:0101025:2106 (Объект №2);
- квартира, общая площадь 100,6 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.49, кадастровый номер: 86:10:0101025:2131(Объект №3);
- квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.56, кадастровый номер: 86:10:0101025:2138 (Объект №4);
- квартира, общая площадь 100,7 кв. м, этаж 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.65, кадастровый номер: 86:10:0101025:2082 (Объект №5);
- квартира, общая площадь 99,8 кв. м, этаж 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.72, кадастровый номер: 86:10:0101025:1989 (Объект №6);
- квартира, общая площадь 100,2 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.8, кадастровый номер: 86:10:0101025:2090 (Объект №7);
- квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 14, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.104, кадастровый номер: 86:10:0101025:1734 (Объект №8);
- квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.32, кадастровый номер: 86:10:0101025:1662 (Объект №9);
- квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.40, кадастровый номер: 86:10:0101025:1670 (Объект №10);
- квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.56, кадастровый номер: 86:10:0101025:1686 (Объект №11);
- квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.80, кадастровый номер: 86:10:0101025:1710 (Объект №12);

- ❑ квартира, общая площадь 78,3 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцаева, д.25, кв.14, кадастровый номер: 86:10:0101025:1644 (Объект №13);
- ❑ квартира, общая площадь 100,9 кв. м, этаж 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцаева, д.25, кв.153, кадастровый номер: 86:10:0101025:1783 (Объект №14);
- ❑ квартира, общая площадь 100,8 кв. м, этаж 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцаева, д.25, кв.57, кадастровый номер: 86:10:0101025:1687 (Объект №15).

Локальное местоположение Объекта оценки представлено на рисунке 1.

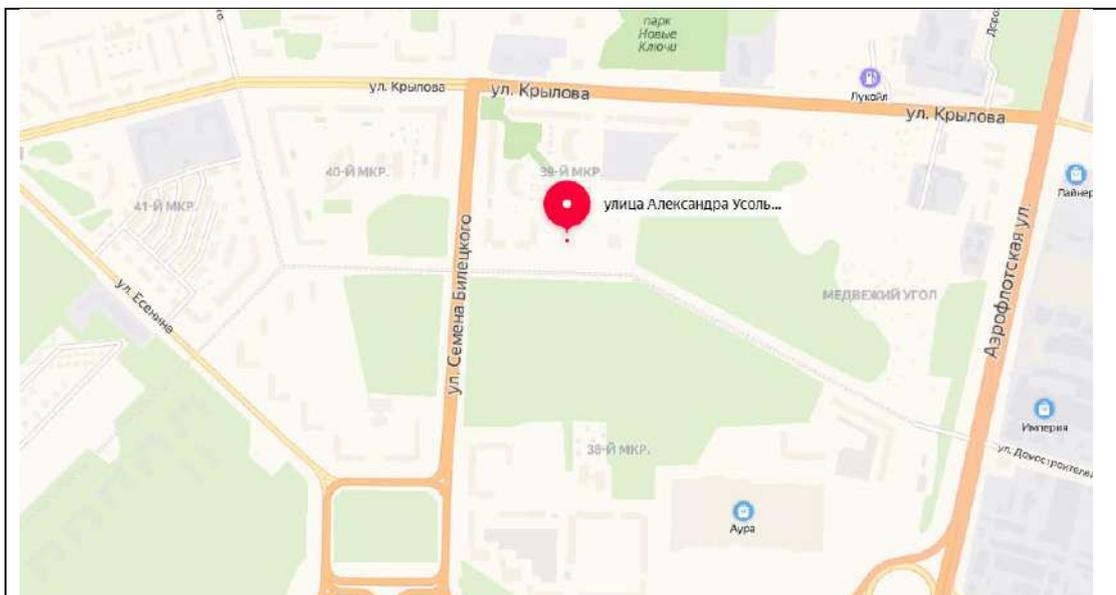


Рис. № 1. Местоположение Объектов №№ 1-7 (обозначение Объектов №№ 1-7 — 📍).

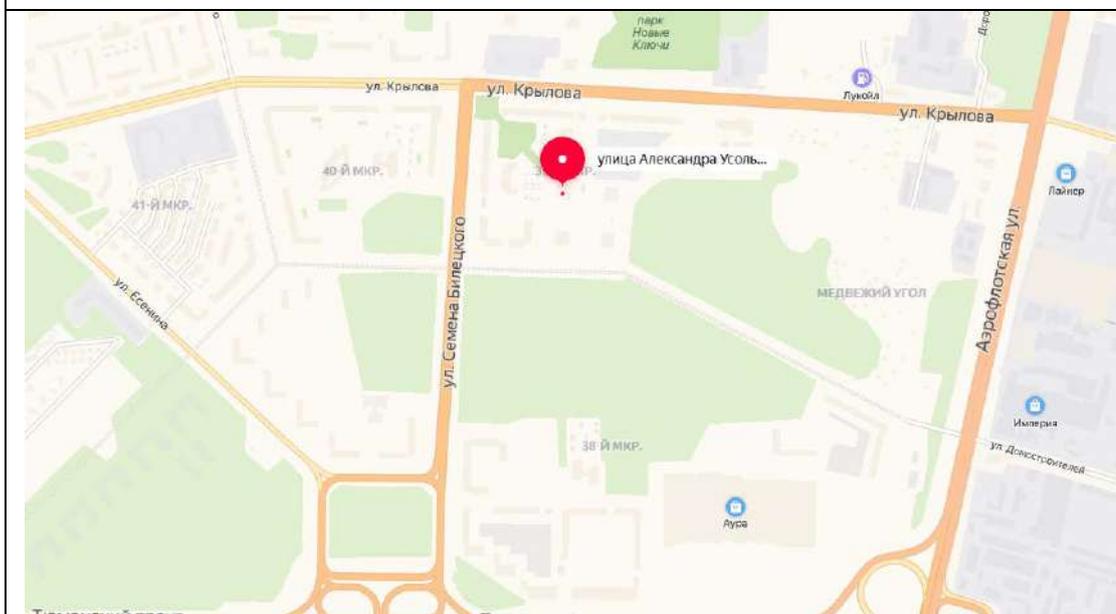


Рис. № 2. Местоположение Объектов №№ 8-15 (обозначение Объектов №№ 8-15 — 📍).

Оцениваемое недвижимое имущество расположено в северной части города.

Квартал, в границах которого расположен Объект оценки, ограничен:

- с севера – ул. Крылова;
- с запада – ул. Семена Билецкого;
- с востока – ул. Аэрофлотская;

- с юга – Тюменский тракт.

Описание локального местоположения Объекта оценки представлено в таблице 5.

Таблица 5. Описание локального местоположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Расположение Объекта	Объект оценки расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцаева, д. 19; Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцаева, д. 25
Преобладающий тип застройки	Смешанная застройка
Уровень интенсивности транспортных и пешеходных потоков	Средний
Транспорт	Остановка общественного транспорта «Улица Семена Билецкого» расположена от Объекта оценки, на расстоянии около 200 м Ближайшая ж/д станция — «Сургут» (на расстоянии около 3 км).
Прилегающая транспортная магистраль	ул. Семена Билецкого; ул. Крылова
Близость к магистрали	Около 250 м
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая — сформирован квартал жилой застройки
Престижность района	Средняя
Близость к объектам социально-бытовой сферы	В непосредственной близости от Объекта оценки расположены объекты социально-бытового назначения — детские сады №18,21. Объекты торгового назначения сконцентрированы на первых этажах жилых зданий и представлены продуктовыми и продовольственными магазинами, салонами красоты, аптеками и так далее. В пешей доступности от Объекта оценки расположен ТЦ «Аура». Объекты жилого назначения сконцентрированы по обеим сторонам близлежащих улиц и представлены как объектами постройки советского периода, так и современными объектами.
Близость к объектам развлечения и отдыха	Хорошая - в ближайшем окружении расположены кафе, рестораны, кинотеатры и прочее
Придомовая территория	Территория благоустроена местами сбора и хранения мусора, детской площадкой, тротуарами и проездами
Наличие зеленых насаждений	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих или повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	На расстоянии около 0,3 км от Объекта оценки расположен парк Новые Ключи,

7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Согласно предоставленным Выпискам из ЕГРН правообладателями Объекта оценки являются Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

Согласно данным портала Росреестр³ на Объект оценки зарегистрировано ограничение (обременение) — Доверительное управление.

Согласно Заданию на оценку оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемых объектов, то есть по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на Объект оценки.

Согласно Части 1, Разделу II, Главе 13, Статье 209 Гражданского кодекса РФ содержание права собственности раскрывается следующим образом:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц;
- 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;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

³ Ссылка на интернет-источник: <https://rosreestr.ru/site/>

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в составе:

- ❑ квартира, общая площадь 60,8 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.18, кадастровый номер: 86:10:0101025:2100 (Объект №1);
- ❑ квартира, общая площадь 100,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.24, кадастровый номер: 86:10:0101025:2106 (Объект №2);
- ❑ квартира, общая площадь 100,6 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.49, кадастровый номер: 86:10:0101025:2131(Объект №3);
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.56, кадастровый номер: 86:10:0101025:2138 (Объект №4);
- ❑ квартира, общая площадь 100,7 кв. м, этаж 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.65, кадастровый номер: 86:10:0101025:2082 (Объект №5);
- ❑ квартира, общая площадь 99,8 кв. м, этаж 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.72, кадастровый номер: 86:10:0101025:1989 (Объект №6);
- ❑ квартира, общая площадь 100,2 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.8, кадастровый номер: 86:10:0101025:2090 (Объект №7);
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 14, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.104, кадастровый номер: 86:10:0101025:1734 (Объект №8);
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.32, кадастровый номер: 86:10:0101025:1662 (Объект №9);
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.40, кадастровый номер: 86:10:0101025:1670 (Объект №10);
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.56, кадастровый номер: 86:10:0101025:1686 (Объект №11);
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.80, кадастровый номер: 86:10:0101025:1710 (Объект №12);
- ❑ квартира, общая площадь 78,3 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.14, кадастровый номер: 86:10:0101025:1644 (Объект №13);
- ❑ квартира, общая площадь 100,9 кв. м, этаж 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.153, кадастровый номер: 86:10:0101025:1783 (Объект №14);
- ❑ квартира, общая площадь 100,8 кв. м, этаж 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.57, кадастровый номер: 86:10:0101025:1687 (Объект №15).

Описание Объекта оценки составлено на основании предоставленных Заказчиком документов на Объект оценки (см. раздел 7.1), данных, размещенных на сайте Росреестра⁴ и www.reformagkh.ru.

Основные технические характеристика жилого дома, в котором, расположены оцениваемые квартиры, представлены в таблице далее.

⁴ Ссылка на интернет-источник: <https://rosreestr.ru/site/>

Таблица 6. Описание зданий, в которых расположены оцениваемые Объекты

Показатель	Характеристика
Описание здания, в котором расположены Объекты №№ 1- 8 ⁵	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19
Год постройки здания	2016
Назначение	Жилой дом
Этажность здания	25
Количество квартир	176
Площадь жилых помещений, кв.м	12 562,5
Площадь нежилых помещений, кв.м	2 046,3
Материал стен	Монолитные
Текущее состояние здания	Хорошее
Описание здания, в котором расположены Объекты №№ 9-17 ⁶	
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25
Год постройки здания	2015
Назначение	Жилой дом
Этажность здания	23
Количество квартир	176
Площадь жилых помещений, кв.м	12 429,7
Площадь нежилых помещений, кв.м	4 314,5
Материал стен	Монолитные
Текущее состояние здания	Хорошее

Поскольку данных о проведении технической экспертизы элементов конструкций и состояния здания, Заказчиком оценки не представлены, а договором на оценку не предусмотрена возможность проведения технической экспертизы за счет Исполнителя, то было сделано предположение об отсутствии каких-либо скрытых дефектов конструкций, значительно влияющих на справедливую стоимость Объекта оценки.

Все перечисленные выше факты будут учтены при расчете справедливой стоимости оцениваемого имущества.

Результаты фотофиксации оцениваемого недвижимого имущества представлены в разделе 7.6. Описание оцениваемых квартир представлено в таблице далее.

⁵ Ссылка на интернет-источник: <http://dom.mingkh.ru/tyumenskaya-oblast/surgut/808939>

⁶ Ссылка на интернет-источник: <http://dom.mingkh.ru/tyumenskaya-oblast/surgut/799247>

Таблица 7. Описание оцениваемых квартир

Адрес квартиры	Кадастровый номер	Этаж	Количество комнат	Общая площадь квартиры, кв.м	Наличие балкона, кв.м	Состояние отделки
Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 18	86:10:0101025:2100	4	2	60,8	есть	без отделки
Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 24	86:10:0101025:2106	4	3	100,1	есть	без отделки
Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 49	86:10:0101025:2131	8	3	100,6	есть	без отделки
Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 56	86:10:0101025:2138	8	3	100,0	есть	без отделки
Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 65	86:10:0101025:2082	10	3	100,7	есть	без отделки
Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 72	86:10:0101025:1989	10	3	99,8	есть	без отделки
Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 8	86:10:0101025:2090	2	3	100,2	есть	без отделки
Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 104	86:10:0101025:1734	14	3	100,0	есть	без отделки
Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 32	86:10:0101025:1662	5	3	100,0	есть	без отделки
Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 40	86:10:0101025:1670	6	3	100,0	есть	без отделки
Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 56	86:10:0101025:1686	8	3	100,0	есть	без отделки
Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 80	86:10:0101025:1710	11	3	100,0	есть	без отделки
Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14	86:10:0101025:1644	3	2	78,3	есть	без отделки
Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153	86:10:0101025:1783	21	3	100,9	есть	без отделки
Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 57	86:10:0101025:1687	9	3	100,8	есть	без отделки

7.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

	
<p>ФОТО № 1. Внешний вид жилого дома.</p>	<p>ФОТО № 2. Состояние мест общего пользования в доме.</p>
	
<p>ФОТО № 3. Состояние внутренней отделки</p>	<p>ФОТО № 4. Состояние внутренней отделки</p>
	
<p>ФОТО № 5. Состояние внутренней отделки</p>	<p>ФОТО № 6. Состояние внутренней отделки</p>
	
<p>ФОТО № 7. Состояние внутренней отделки</p>	<p>ФОТО № 8. Состояние внутренней отделки</p>



ФОТО № 9. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 10. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 11. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 12. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 13. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 14. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 15. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 16. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 17. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 18. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 19. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 20. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 21. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 22. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 23. Состояние внутренней отделки
квартиры №6.

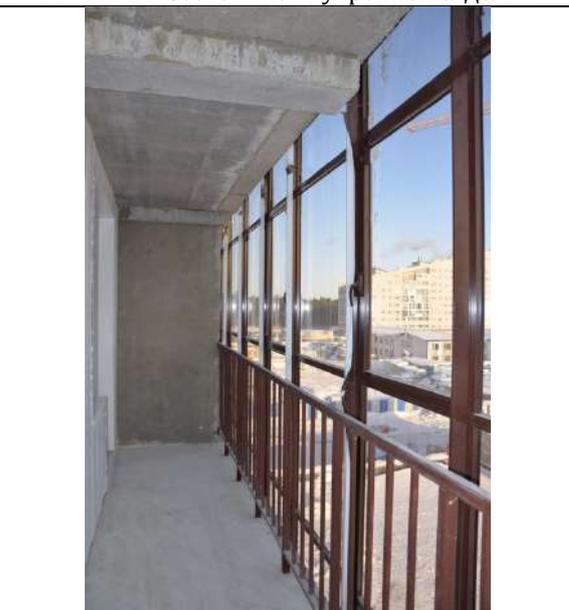


ФОТО № 24. Лоджия

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО—ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-АВГУСТ 2019 ГОДА

Таблица 8. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Показатель	Единица измерения	Значение
Валовой внутренний продукт	в % за январь-август 2019 к соответствующему периоду предыдущего года	100,7
Индекс промышленного производства		102,6
Индекс потребительских цен		104,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения		98,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		100,2
Динамика ввода в действие жилых домов		107,4
Объем платных услуг населению		99,0

Источники информации: <https://gks.ru/storage/mediabank/oper-08-2019.pdf>

<https://ru.investing.com/commodities/brent-oil-historical-data>

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХМАО-ЮГРА ЗА ЯНВАРЬ-ИЮЛЬ 2019 ГОДА

Таблица 9. Основные показатели социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства	в % за январь-июль 2019г. к соответствующему периоду предыдущего года	99,0
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км		83,7
Ввод в действие жилых домов		87,1
Оборот розничной торговли		101,2
Объем платных услуг населению		99,6
Индекс потребительских цен		103,5

Источник информации: http://tumstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/tumstat/resources/0d884b004b138ed4a133f1fa6db43511/25019_06_2019.pdf

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в составе:

- квартира, общая площадь 60,8 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.18, кадастровый номер: 86:10:0101025:2100;

- ❑ квартира, общая площадь 100,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.24, кадастровый номер: 86:10:0101025:2106;
- ❑ квартира, общая площадь 100,6 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.49, кадастровый номер: 86:10:0101025:2131;
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.56, кадастровый номер: 86:10:0101025:2138;
- ❑ квартира, общая площадь 100,7 кв. м, этаж 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.65, кадастровый номер: 86:10:0101025:2082;
- ❑ квартира, общая площадь 99,8 кв. м, этаж 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.72, кадастровый номер: 86:10:0101025:1989;
- ❑ квартира, общая площадь 100,2 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.8, кадастровый номер: 86:10:0101025:2090;
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 14, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.104, кадастровый номер: 86:10:0101025:1734;
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.32, кадастровый номер: 86:10:0101025:1662;
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.40, кадастровый номер: 86:10:0101025:1670;
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.56, кадастровый номер: 86:10:0101025:1686;
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.80, кадастровый номер: 86:10:0101025:1710;
- ❑ квартира, общая площадь 78,3 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.14, кадастровый номер: 86:10:0101025:1644;
- ❑ квартира, общая площадь 100,9 кв. м, этаж 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.153, кадастровый номер: 86:10:0101025:1783;
- ❑ квартира, общая площадь 100,8 кв. м, этаж 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.57, кадастровый номер: 86:10:0101025:1687.

Анализ торгово-сервисной, производственно-складской и офисной недвижимости не проводится, так как использование Объекта оценки по данному назначению не будет целесообразным. Также варианту наиболее эффективного использования Объекта оценки будет соответствовать жилая функция (см. раздел 9 Отчета).

8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Источник информации:

https://cdn.esoft.digital/content/media/analytics_review/7a/22/07fdeb6598b8f8f89cc8f13b975350aba0b273e.pdf

Количество людей, желающих сменить место жительства на северные газовые города, не иссякает, несмотря на неуютный климат в тех местах и сравнительную дороговизну жизни. Поэтому жилищный рынок в Сургуте, Нефтеюганске, Нижневартовске и других городах Ханты-Мансийского автономного округа серьезно не пошатнулся даже на фоне экономических кризисов последних лет.

Предложение вторичного рынка жилой недвижимости в июне 2019 г. составило 3843 квартиры (исключая квартиры за чертой города и другие типы: пансионаты, общежития, коммунальные квартиры, а также малоэтажное строительство). Это на 91 (2,4%↑) квартиру больше, чем в предыдущем месяце, и на 135 (3,6%↑) квартир больше, чем в июне 2018.

В июне 2019 двухкомнатные квартиры заняли наибольший объем предложения. Их доля составила 36,79%. Далее следуют однокомнатные квартиры (30,37%). Доля трехкомнатных квартир – 23,52%, многокомнатных – 9,32%.

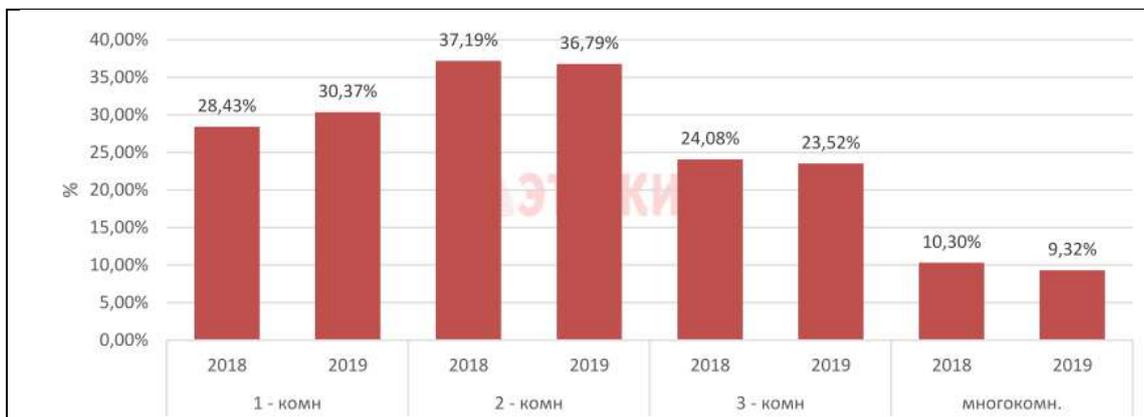


Рис. № 3. Динамика предложения по количеству комнат (июнь 2019 к июню 2018)

В июне 2019 наибольший объем предложения традиционно сосредоточен в Северном жилом районе, на него приходится 35,4% от общего объема предложения. Доля предложения в Центральном районе Сургута в июне 2019 года составляет 28%, в Восточном районе предлагается 22,2% квартир.

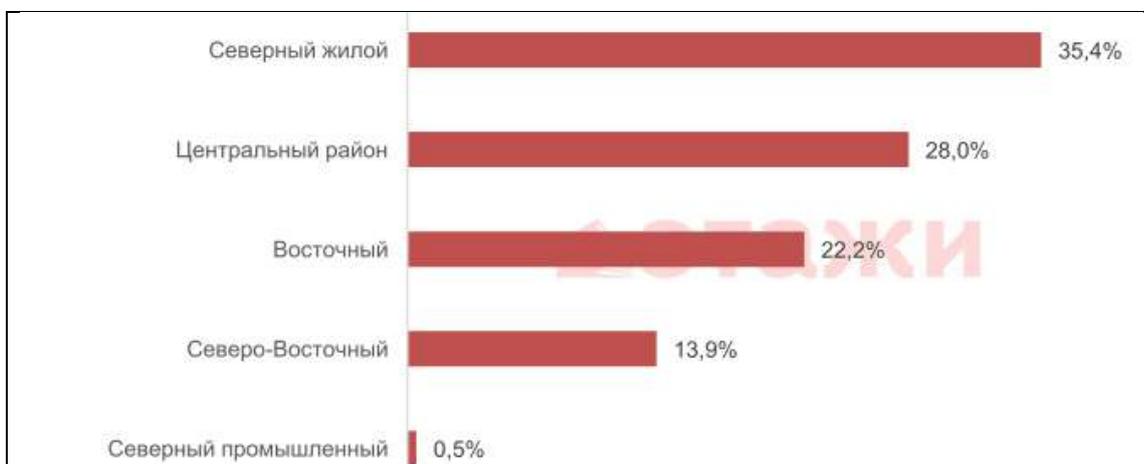


Рис. № 4. Структура предложения по районам

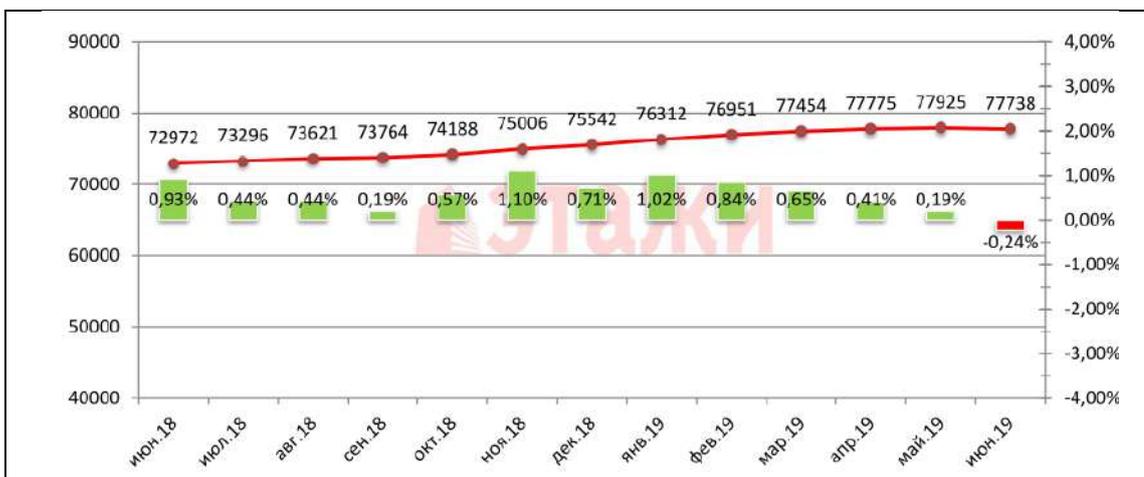


Рис. № 5. Динамика удельной цены предложения на вторичном рынке жилой недвижимости

Удельная цена предложения в июне 2019 г. на вторичном рынке жилой недвижимости г. Сургута составила 77 738 руб./кв. м, что на 187 рублей (0,24%↓) меньше, чем в предыдущем месяце.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цена за квадратный метр выросла на 4766 рублей (6,53%↑).

В июне 2019 года в разрезе по количеству комнат наибольшая удельная цена сформировалась у однокомнатных квартир 84 369 руб./кв. м, следом идут двухкомнатные квартиры - 79 287 руб./кв. м, самую малую удельную цену имеют многокомнатные квартиры - 69 534 руб./кв. м. Динамика изменения цены наглядно показана на рисунке ниже.

Количество комнат	Удельная цена за июнь 2019 (руб./кв. м)	Динамика к маю 2019 (руб., %)	Динамика к июню 2018 (руб., %)
1 комнатные	84369	0,14%↓	8,99%↑
2 комнатные	79287	0,27%↓	7,75%↑
3 комнатные	75958	0,33%↓	4,62%↑
Многокомнатные	69534	0,07%↓	2,50%↑

Рис. № 6. Динамика удельной цены по количеству комнат

Район Сургута	Удельная цена за июнь 2019 (руб./кв. м)	Динамика к маю 2019 (руб., %)	Динамика к июню 2018 (руб., %)
Центральный район	82307	-0,54%↓	5,38%↑
Северо-Восточный	77789	-0,12%↓	8,51%↑
Северный жилой	76165	-0,21%↓	7,58%↑
Восточный	74462	0,17%↑	6,20%↑
Северный промышленный	61448	-1,06%↓	9,24%↑

Рис. № 7. Динамика удельной цены по районам г. Сургута

Лидером по величине удельной цены в июне 2019 г. являлся Центральный район - 82 307 руб. за кв. м., в Северо-Восточном районе города удельная цена составила - 77 789 руб. кв. м. В Северном жилом и Восточном районах удельная цена в июне 2019 г. составила 76 165 руб. кв. м. и 74 462 руб. за кв. м. соответственно. По-прежнему самой низкой остается стоимость квадратного метра вторичного жилья в Северном промышленном районе - 61 448 кв./кв. м.

По количеству комнат больше всего в продаже на вторичном рынке города Сургута было однокомнатных квартир - 43,6%. Двухкомнатных и трехкомнатных

квартир – 40,4% и 14,1% соответственно. Меньше было продано многокомнатных квартир – 1,9%.

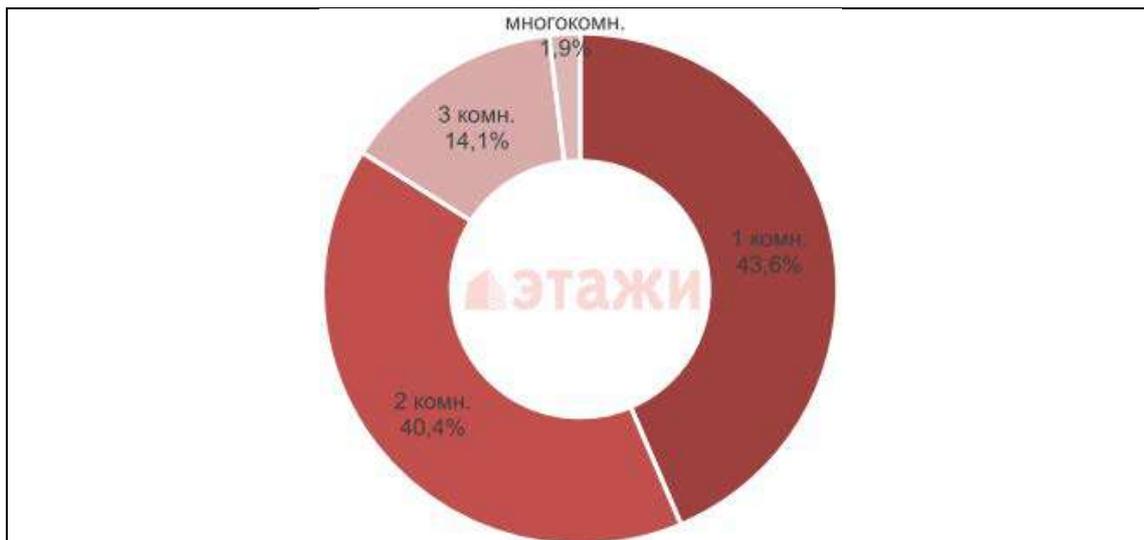


Рис. № 8. Структура продаж по количеству комнат

Оценщиком был осуществлен анализ данных интернет-сайтов: www.cian.ru, www.theproperty.ru, www.avito.ru, www.restate.ru, www.bsn.ru и других, а также проведены интервью с представителями агентств недвижимости и строительных компаний Сургута: АН "33 квадратных метра", Ольга, тел.: +7 (912) 816-92-29; АН "Сова", тел.: +7 (932) 488-67-57; АН "Фэст г. Сургут", тел.: +7 (346) 255-05-05; АН "Этажи", Рубен Саркисян, тел.: +7 (922) 449-07-45; АН Филиал ФРК "Этажи" в городе Сургут, Юлия, тел.: +7 (922) 415-06-25; АН "Фэст г. Сургут", Климова Юлия Михайловна, тел.: +7 (346) 255-05-05; представитель собственника, Ирма, тел.: +7 (922) 772-21-71; АН "Этажи", Сергей, тел.: +7 (932) 416-33-45; АН Филиал ФРК "Этажи" в городе Сургут, Татьяна, тел.: +7 (932) 411-29-74; представитель собственника, Людмила, тел.: +7 (912) 811-88-17.

В результате анализа рынка квартир, расположенных в Сургуте, было выяснено, что цены предложений сопоставимых объектов без учета скидки на торг и с учетом округления для трехкомнатных квартир находятся в диапазоне 73 500 – 79 000 руб./кв.м; для двухкомнатных квартир находятся в диапазоне 70 000 – 97 000 руб./кв.м

СКИДКА НА ТОРГ

Размер дисконта в цене, на который может рассчитывать потенциальный покупатель в ходе ведения переговоров с представителями собственников, является сугубо индивидуальным и зависит от многих причин, в том числе от умения вести переговоры.

Скидка на торг определялась по данным опроса, проведенного комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо – Запада в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков – членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на справедливую стоимость предметов залога. Было выяснено, что величина скидки на торг при продаже квартир находится в диапазоне от 0 до 15%, в среднем – 6%.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ

Проведенный анализ ценообразующих факторов для оцениваемого недвижимого имущества сделан на основе исследования рыночной информации и интервью с риелторами агентств недвижимости.

- *потенциал местоположения* — объекты, расположенные в границах крупных населенных пунктов, пользуются большим спросом, так как крупные населенные пункты обеспечены большим количеством объектов социальной инфраструктуры, проживание в них наиболее комфортно для жизни.
- *общая площадь квартиры* — как правило, стоимость объектов жилой недвижимости с меньшей площадью выше, чем у квартир с большей, в пересчете на 1 кв.м (аналог скидки на «опт»). Общая площадь – фактор, представляющий собой пример предельной полезности, т.е. каждый последующий кв.м общей площади менее полезен, чем предыдущий, соответственно стоимость на него будет снижена на некоторую величину, что при перерасчете на всю площадь квартиры дает снижение цены за каждый квадратный метр.
- *занимаемый этаж* — при приобретении квартир одним из основных ценообразующих факторов является занимаемый этаж. Менее всего востребованы квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов, немногим более востребованы квартиры, расположенные на последних этажах. Предпочтение отдается, как правило, квартирам, расположенным на любых этажах, кроме крайних. Главный минус квартир, расположенных на первом этаже – весьма низкий уровень безопасности. Также отрицательное влияние на привлекательность квартир, расположенных на первых этажах, оказывает те факторы, что вид из окна выходит на проезжающие машины и проходящих людей, вероятность затопления и наличие насекомых и грызунов, обитающих в подвале. Из-за промерзания стен и фундамента может быть пониженная температура в зимние периоды. Стоимость квартир на последних этажах может быть снижена из-за вероятности протечки крыши, а также чрезмерного перегревания в летние периоды. Но расположение квартир на первых и последних этажах может оказаться также и плюсом, так как квартиры, расположенные на первом этаже могут быть проданы в качестве коммерческой недвижимости, а квартиры, расположенные на последнем этаже могут иметь лучшие панорамные виды, повышенную шумоизоляцию и чистоту воздуха.
- *тип санузла* — при приобретении квартир одним из важных ценообразующих факторов является тип санузла, так как этот показатель влияет на комфортность проживания. Предпочтение отдается квартирам, имеющим 2 санузла, при отсутствии таковых на рынке, выбор покупателя отдается квартирам с отдельным сан. узлом. Квартиры с совмещенным санузлом пользуются наименьшим спросом.
- *тип дома* — при приобретении квартир одним из наиболее важных ценообразующих факторов является тип дома. Предпочтение отдается квартирам, расположенным в кирпичных и монолитных домах, так как подобные дома имеют наиболее высокие физические характеристики. Панельные дома привлекательнее домов смешенного типа. И наименее привлекательны квартиры расположенные в деревянных домах.
- *класс отделки* — класс выполненной отделки влияет комфорт пребывания в квартире. Существуют следующие основные классы отделки:

- ✓ высококачественная (поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)),
 - ✓ улучшенная (поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества),
 - ✓ простая (стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества),
 - ✓ без отделки (без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)).
- ❑ *наличие балкона или лоджии* — по большому счету, наличие балкона или лоджии оценивается большинством скорее как норма, чем преимущество;
 - ❑ *наличие встроенной мебели* — наличие в квартире встроенной кухни или встроенных шкафов считается несомненным преимуществом, так как позволяют потенциальному покупателю сэкономить средства на их приобретение.

8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- ❑ Предложение вторичного рынка жилой недвижимости в июне 2019 составило 3843 квартиры;
- ❑ Наибольший объем предложения сосредоточен в Северном жилом районе (35,4%);
- ❑ Удельная цена предложения в июне 2019 г. на вторичном рынке жилой недвижимости города Сургута составила 77 738 руб./кв. м;
- ❑ В июне 2019 г. в разрезе по количеству комнат наибольшая удельная цена сформировалась у однокомнатных квартир (84 369 руб./кв. м);
- ❑ Средняя площадь приобретаемой квартиры в июне 2019 г. равна 51 кв. м.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 13 ФСО № 7, *наиболее эффективное использование* представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- ❑ *физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- ❑ *юридическая разрешенность* — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- ❑ *финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- ❑ *максимальная эффективность* — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п.16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- назначение и разрешенное функциональное использование объекта недвижимости;
- перспективы развития района, в котором расположен объект недвижимости;
- ожидаемые изменения на рынке коммерческой недвижимости;
- текущее использование объекта недвижимости и другое.

Выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на справедливую стоимость объекта недвижимости.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

Текущее состояние рынка недвижимости позволяет выделить из возможных вариантов функционального использования 2 основных (использование в качестве жилого объекта или в качестве коммерческого). Из коммерческого использования Оценщик определяет несколько базовых функций:

- офисное;
- торговое (в том числе сфера услуг);
- производственно-складское

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАВОМОЧНОСТЬ

Оцениваемое помещения имеет статус жилого помещения. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством.

ФИЗИЧЕСКАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ

Как уже говорилось ранее, Объект оценки представляет собой квартиру, расположенную в жилом доме. Оценщик не проводил техническую экспертизу оцениваемого помещения, но считает (на основании предоставленных документов, а так же учитывая физический размер помещения и обеспеченность инженерными коммуникациями), что при реализации рассматриваемого варианта использования препятствий физического характера не возникнет.

Следовательно, физически возможным является использование недвижимости под жилую функцию.

МАКСИМАЛЬНАЯ ПРОДУКТИВНОСТЬ (ЭФФЕКТИВНОСТЬ)

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется Оценщику финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование в качестве жилого помещения.

ВЫВОД. По результатам проведенного анализа, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование в качестве жилого помещения.

10. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с п. 11 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 настоящем разделе приводится описание сути каждого из подходов, анализ применимости подходов для оценки Объекта оценки, а также последовательность определения стоимости в рамках подхода либо обоснование отказа от использования подхода.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 15 ФСО № 1, *затратный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

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

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

- 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;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

По мнению Оценщика, использование затратного подхода к оценке встроенных помещений (квартир) не всегда может быть достаточно корректным, так как, при проведении оценки встроенных помещений (квартир) необходимо провести расчет справедливой стоимости всего здания в целом, а затем определить долю стоимости соответствующих помещений в этом здании. Учитывая, что у Оценщика отсутствует техническая документация на здание, расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода не выполняется. Кроме того, расчет стоимости встроенного помещения (квартиры) в данном случае может привести к искаженным результатам.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД

Согласно п. 14 ФСО № 1, *сравнительный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет справедливой стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
 - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
 - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением справедливой стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

На этапе сбора исходной информации Оценщику удалось найти достаточное для применения сравнительного подхода количество объектов, сходных с оцениваемыми квартирами, что позволяет получить достаточно обоснованные результаты стоимости при использовании сравнительного подхода.

Более подробно описание расчета стоимости в рамках сравнительного подхода и обоснование выбора методов представлено в разделе 12 Отчета.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 13 ФСО № 1, *доходный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

При этом квартиры не являются классической доходной недвижимостью: они могут приносить собственнику доход от сдачи в аренду, но, как правило, приобретаются для собственного проживания, а не для сдачи в аренду. Поэтому участники рынка жилой недвижимости при определении цен на квартиры руководствуются в первую очередь не величиной текущей стоимости чистых доходов, которые можно получить от сдачи квартир в аренду, а степенью личной потребности в жилье и привлекательностью характеристик квартиры для целей проживания, а также сложившимся соотношением спроса и предложения на рынке, уже сформировавшим определенный уровень цен сделок и предложений аналогичных квартир.

Кроме того, определение справедливой стоимости квартир доходным подходом осложняется тем, что договора аренды квартир в подавляющем большинстве случаев не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы, при этом величина арендной платы часто определяется субъективно и основывается на пожелании собственника (арендодателя). Изменение величины арендной платы отследить достаточно сложно, т.к. в одном случае арендатор может долгое время арендовать жилплощадь за первоначальную арендную плату, в другом — через полгода-год плата может значительно вырасти даже в случае ухудшения физического состояния объекта.

Учитывая все вышеприведенные аргументы, Оценщик принял решение не использовать доходный подход для определения справедливой стоимости Объекта оценки.

10.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДАХ К ОЦЕНКЕ

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки определяется в рамках сравнительного подхода.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

11.1. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫБОРКИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в составе:

- ❑ квартира, общая площадь 60,8 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.18, кадастровый номер: 86:10:0101025:2100 (Объект №1);
- ❑ квартира, общая площадь 100,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.24, кадастровый номер: 86:10:0101025:2106 (Объект №2);
- ❑ квартира, общая площадь 100,6 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.49, кадастровый номер: 86:10:0101025:2131 (Объект №3);
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.56, кадастровый номер: 86:10:0101025:2138 (Объект №4);
- ❑ квартира, общая площадь 100,7 кв. м, этаж 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.65, кадастровый номер: 86:10:0101025:2082 (Объект №5);
- ❑ квартира, общая площадь 99,8 кв. м, этаж 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.72, кадастровый номер: 86:10:0101025:1989 (Объект №6);
- ❑ квартира, общая площадь 100,2 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.8, кадастровый номер: 86:10:0101025:2090 (Объект №7);
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 14, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.104, кадастровый номер: 86:10:0101025:1734 (Объект №8);
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.32, кадастровый номер: 86:10:0101025:1662 (Объект №9);
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.40, кадастровый номер: 86:10:0101025:1670 (Объект №10);
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.56, кадастровый номер: 86:10:0101025:1686 (Объект №11);
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.80, кадастровый номер: 86:10:0101025:1710 (Объект №12);
- ❑ квартира, общая площадь 78,3 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.14, кадастровый номер: 86:10:0101025:1644 (Объект №13);
- ❑ квартира, общая площадь 100,9 кв. м, этаж 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.153, кадастровый номер: 86:10:0101025:1783 (Объект №14);
- ❑ квартира, общая площадь 100,8 кв. м, этаж 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.57, кадастровый номер: 86:10:0101025:1687 (Объект №15).

Согласно п. 14 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, 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 данном случае оценке подлежит право собственности на квартиру.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались следующие источники информации о продаже сопоставимых с оцениваемыми объектов: интернет-порталы недвижимости <https://www.avito.ru>; <https://realty.yandex.ru>; <https://surgut.etagi.com> и др.

Оценщиком была проведена работа по отбору объектов-аналогов для рассматриваемых объектов.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств.

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

При выборе объектов-аналогов для оцениваемого недвижимого имущества Оценщиком были учтены следующие существенные факторы:

- Объект оценки находится на среднем этаже жилого дома современных годов постройки;
- квартал, в котором расположен рассматриваемый объект, представлен смешанной застройкой, основные типы функционального использования территории — жилые, торгово-сервисные, общественно-деловые и социально-бытовые объекты;
- транспортная доступность оцениваемого помещения личным автомобильным и общественным транспортом — хорошая;
- Объект оценки оснащен всеми коммуникациями;
- социальная и коммерческая инфраструктуры микрорайона хорошо развиты.

В результате в качестве аналогов было отобрано 4 объекта. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к Отчету.

В данном случае отдельно необходимо рассмотреть местоположение Объекта оценки и отобранных объектов-аналогов, поскольку местоположение является основным ценообразующим фактором, определяющим стоимость объектов недвижимости.

По мнению Оценщика, оптимальность местоположения Объекта оценки и объектов-аналогов является сопоставимой.

На рисунке далее представлена карта расположения объектов-аналогов относительно оцениваемого Объекта

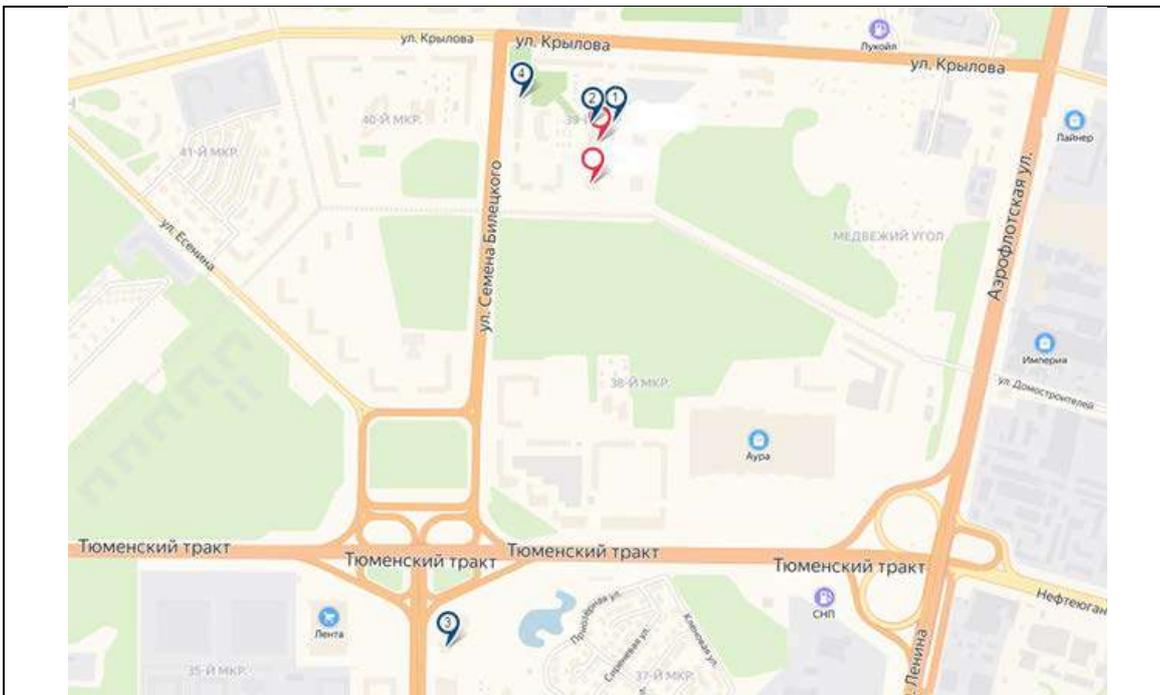


Рис. № 9. Местоположение Объектов №№ 2-12, 14,15 и объектов-аналогов (Объект оценки обозначен красным символом; синими символами с цифрами — объекты-аналоги).

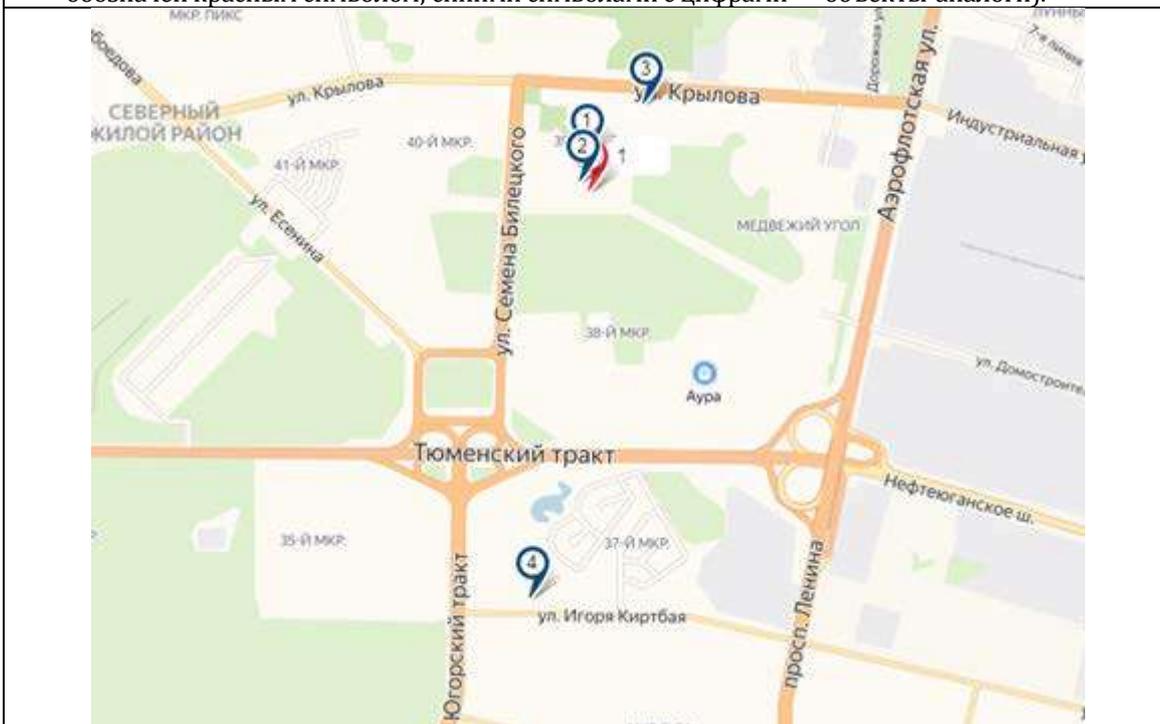


Рис. № 10. Местоположение Объекта № 1 и объектов-аналогов (Объект оценки обозначен красным символом; синими символами с цифрами — объекты-аналоги).

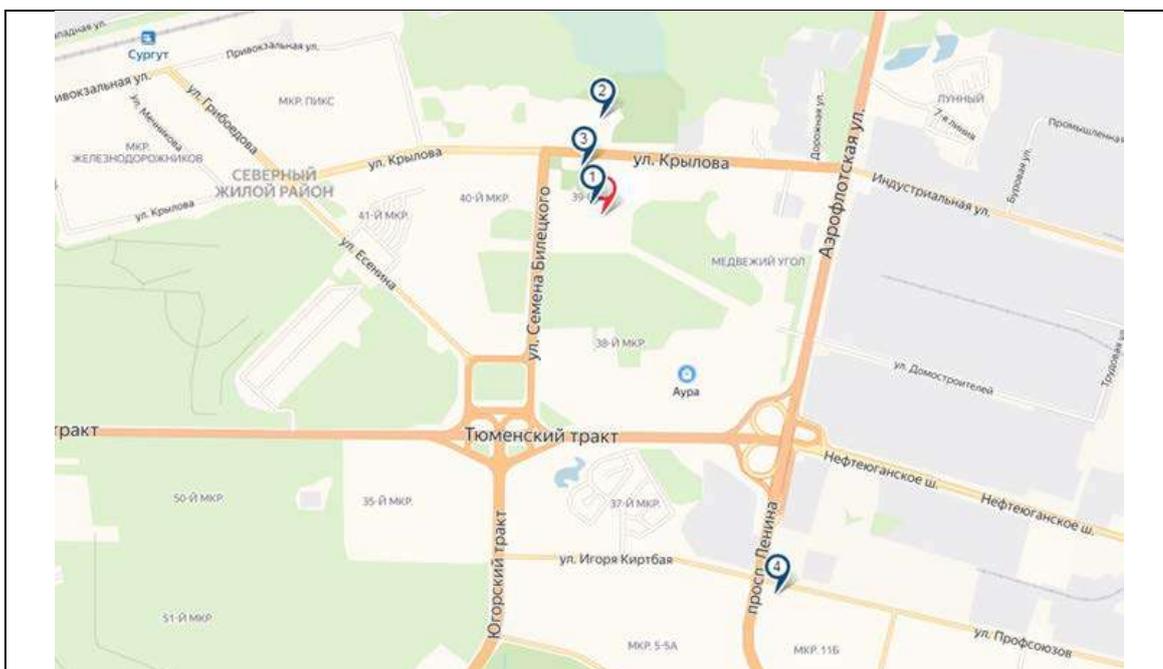


Рис. № 11. Местоположение Объекта № 13 и объектов-аналогов (Объект оценки обозначен красным символом; синими символами с цифрами — объекты-аналог).

Таблица 10. Объектов оценки №№ 2-12, 14,15 и подобранных объектов-аналогов

Характеристики объектов	Объекты №№ 2-12, 14, 15	Объекты-аналоги			
		ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Передаваемые имущественные права	право собственности	право требования	право требования	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Регион расположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Местоположение	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19 г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, Югорский тракт, д.1	г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д.14
Потенциал местоположения	средний	средний	средний	средний	средний
Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
Общая площадь, кв.м	100,1; 100,6; 100,0; 100,7; 99,8; 100,2; 100,0; 100,0; 100,0; 100,0; 100,0; 100,0; 100,9; 100,8	96,80	97,40	99,00	86,00
Этаж расположения	4/23; 8/23; 8/23; 10/23; 10/23; 2/23; 14/23; 5/23; 6/23; 8/23; 9/23; 11/23; 21/23; 9/23	12/23	21/23	11/25	14/14
Состояние/уровень отделки	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие мебели	нет	нет	нет	есть	есть
Цена предложения, руб.	-	7 129 000	7 369 000	7 500 000	6 800 000
Удельный показатель стоимости с учетом, руб./кв.м	-	73 647	75 657	75 758	79 070
Источник информации	-	АН «33 квадратных метра», Ольга, тел.: +7 (912) 816-92-29	АН «33 квадратных метра», Ольга, тел.: +7 (912) 816-92-29	АН «Сова», тел.: +7 (932) 488-67-57	АН «Фэст г. Сургут», тел.: +7 (346) 255-05-05
Источник информации	-	https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006868/	https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006861/	https://realty.yandex.ru/offer/5560414764370543744/	https://realty.yandex.ru/offer/6138551458029844045/

Источник информации: обзор рынка квартир г. Сургут

Таблица 11. Объект оценки № 1 и подобранных объектов-аналогов

Характеристики объектов	Объект № 1	Объекты-аналоги			
		ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Передаваемые имущественные права	право собственности	право требования	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Регион расположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Местоположение	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Крылова, д.38	г. Сургут, ул. Крылова, д.38	г. Сургут, ул. Игоря Киртбая, д.18
Потенциал местоположения	средний	средний	средний	средний	средний
Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
Общая площадь, кв.м	60,8	60,71	70,00	64,00	63,20
Этаж расположения	4/23	21/23	8/15	3/18	14/22
Состояние/уровень отделки	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки	хорошее/простая	хорошее/простая	хорошее/простая
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие мебели	нет	нет	есть	есть	есть
Цена предложения, руб.	-	4 909 000	6 000 000	5 600 000	5 750 000
Удельный показатель стоимости с учетом, руб./кв.м	-	80 860	85 714	87 500	90 981
Источник информации	-	АН «Этажи», Рубен Саркисян, тел.: +7 (922) 449-07-45	АН «Сова», тел.: +7 (932) 488-67-57	АН «Фэст г. Сургут», Климова Юлия Михайловна, тел.: +7 (346) 255-05-05	представитель собственника, Ирма, тел.: +7 (922) 772-21-71
Источник информации	-	https://surgut.etagi.com/zast/r/jk/4-sezona-91/?rooms[]=2#106923-428718	https://realty.yandex.ru/offe/r/5560414764369649077/	https://realty.yandex.ru/offe/r/6138551458029695056/	https://www.avito.ru/surgut/k_kvartira/2-k_kvartira_63.2_m_1422_et_1769275638

Источник информации: обзор рынка квартир г. Сургут

Таблица 12. Объекта оценки №13 и подобранных объектов-аналогов

Характеристики объектов	Объект №13	Объекты-аналоги			
		ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Передаваемые имущественные права	право собственности	право требования	право требования	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Регион расположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Местоположение	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Крылова, д.53/4	г. Сургут, ул. Крылова, д.36	г. Сургут, пр-кт Ленина, д.74
Потенциал местоположения	средний	средний	средний	средний	средний
Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
Общая площадь, кв.м	78,3	60,71	65,20	81,10	76,00
Этаж расположения	3/23	21/23	6/25	14/18	6/12
Состояние/уровень отделки	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки	хорошее/улучшенная	хорошее/простая
Наличие балкона/лоджи	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет	есть
Цена предложения, руб.	-	4 909 000	4 599 000	6 200 000	5 990 000
Удельный показатель стоимости с учетом, руб./кв.м	-	80 860	70 537	76 449	78 816
Источник информации	-	АН «Этажи», Рубен Саркисян, тел.: +7 (922) 449-07-45	АН «Этажи», Сергей, тел.: +7 (932) 416-33-45	АН Филиал ФРК «Этажи» в городе Сургут, Татьяна, тел.: +7 (932) 411-29-74	представитель собственника, Людмила, тел.: +7 (912) 811-88-17
Источник информации	-	https://surgut.etagi.com/zastir/jk/4-sezona-91/?rooms[]=2#106923-428718	https://realty.yandex.ru/offerr/8307298718079077602/	https://www.avito.ru/surgut/k_kvartira/2-k_kvartira_81.1_m_1418_et_1424118807	https://www.avito.ru/surgut/k_kvartira_76_m_612_et_1485258406

Источник информации: обзор рынка квартир г. Сургут

11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие техники расчетов сравнительным подходом:

- ❑ качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- ❑ количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- ❑ сочетания количественных и качественных методов.

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.

Учитывая объем доступных рыночных данных (4 объекта) регрессионные методы в данном случае не применимы. Качественные методы не использовались в виду их субъективности.

Таким образом, в настоящем Отчете использовался метод корректировок.

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода справедливая стоимость объекта недвижимости определяется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения.

Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} \times (1 + k_i^I),$$

где C_i, C_{i-1} — цена объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения;

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе — остальным элементам сравнения, учитывающим различия в местоположении, физических характеристиках и так далее. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения по формуле:

$$C_{OA} = C_I \times (1 + \sum_{i=1}^n k_i^{II}),$$

- где C_{OA} — скорректированная цена объекта-аналога после всех корректировок второй группы элементов сравнения;
 C_I — скорректированная по первой группе элементов сравнения цена объекта-аналога;
 k_i^{II} — корректировка по i -му элементу сравнения из второй группы, %;

Определяются весовые коэффициенты для скорректированных цен объектов-аналогов, при этом справедливая стоимость оцениваемого объекта равна средневзвешенной скорректированной цене объектов-аналогов:

$$C = \sum_{j=1}^N (q_j \times C_{OAj}),$$

- где C — справедливая стоимость оцениваемого объекта по итогам сравнительного подхода;
 q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;
 C_{OAj} — скорректированная стоимость j -го объекта-аналога;

Весовые коэффициенты q_j определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{\sum_{j=1}^N A_j} A_j$$

- где q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;
 N — количество объектов-аналогов;
 j — порядковый номер объекта-аналога;
 A_j — абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к справедливой стоимости данного объекта корректировок.

11.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, 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.

При принятии решения о заключении сделок по купле-продаже встроенных нежилых помещений участники рынка оперируют прежде всего удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./кв.м). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка.

Таким образом, в качестве единицы сравнения используется цена 1 кв.м общей площади объекта.

Прочие единицы сравнения не рассматриваются ввиду того, что не позволяют отразить особенности рассматриваемого объекта, либо приведут к аналогичным результатам.

11.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п.22 ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка Объекта оценки, определялись по данным обзора рынка (раздел 8.4 Отчета).

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

По первой группе элементов сравнения:

- передаваемые имущественные права;
- условия рынка (скидка на торг).

По второй группе элементов сравнения:

- общая площадь;
- этаж расположения;
- состояние внутренней отделки;
- наличие мебели.

КОРРЕКТИРОВКА ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе элементов характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно.

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Оформление объекта недвижимости в собственность проходит в несколько этапов и занимает длительное время, что отражается на стоимости объекта недвижимости. Большинство специалистов по недвижимости (АН «Александр Недвижимость», тел. 8 (812) 327-16-16, Николай; АН «ИТАКА Недвижимость», тел. 8 (812) 740-70-40, Мария; АН «Адвекс», тел. 8 (812) 322-52-40, Анастасия, АН «Вестар», тел. 8 (812) 490-70-00, Ольга) сходятся во мнении, что апартаменты, расположенные в комплексах завершенных строительством, но еще не оформленных в собственность дешевле в среднем на 3,0%.

Таким образом, при расчете справедливой стоимости Объектов №№2-12,14,15, цена предложения объектов-аналогов №№ 1,2 была скорректирована на 3,0% в сторону увеличения.

При расчете справедливой стоимости Объекта №1, цена предложения объекта-аналога № 1 была скорректирована на 3,0% в сторону увеличения.

При расчете стоимости Объекта № 13, цена предложения объектов-аналогов №№ 1,2 была скорректирована на 3,0% в сторону увеличения.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на величине справедливой стоимости. Аналоги, используемые в расчетах, выставлялись до даты оценки. Дата оценки — 28.10.2019. Для проверки достоверности использованных данных, опубликованных до даты оценки, актуальность данных на дату оценки уточнялась в ходе телефонного интервьюирования продавцов и агентов.

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения аналогов, для определения справедливой стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Скидка на торг определялась по данным опроса, проведенного комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо – Запада в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков – членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на справедливую стоимость предметов залога. Было выяснено, что величина скидки на торг при продаже квартир находится в диапазоне от 0 до 15%, в среднем – 6%.

Сегменты	Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %								Среднее значение интервала
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	
Квартиры	0%	5%	3%	3%	4%	15%	9%	10%	6%

Рис. № 12. Скидка на торг.

Учитывая состояние рынка жилой недвижимости Сургута, а также характеристики Объекта оценки и объектов-аналогов, Оценщик счёл верным использовать в качестве скидки на торг значение медианы верхней границы интервала от 4% до 15%, равное 10%.

Таким образом, цена предложения всех объектов-аналогов была скорректирована на 10% в сторону уменьшения.

Проведение корректировок по первой группе элементов сравнения представлено в таблице далее.

Таблица 13. Корректировки по первой группе элементов сравнения Объекты №№ 2-12, 14,15

Наименование корректировок	Объекты №№ 2-12, 14,15	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	73 647	75 657	75 758	79 070
Передаваемые имущественные права	право собственности	право требования	право требования	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	3%	3%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	75 856	77 927	75 758	79 070
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	68 270	70 134	68 182	71 163

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 14. Корректировки по первой группе элементов сравнения Объект №1

Наименование корректировок	Объект № 1	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	80 860	85 714	87 500	90 981
Передаваемые имущественные права	право собственности	право требования	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	3,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	83 286	96 880	87 500	90 981
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	74 957	77 143	78 750	81 883

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 15. Корректировки по первой группе элементов сравнения Объект №13

Наименование корректировок	Объект № 13	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	80 860	70 537	76 449	78 816
Передаваемые имущественные права	право собственности	право требования	право требования	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	3,0%	3,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	83 286	72 653	76 449	78 816
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	74 957	65 388	68 804	70 934

Источник информации: расчеты Оценщика

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

В общем случае, удельные показатели стоимости объектов большей площади ниже, чем удельные показатели стоимости объектов меньшей площади. Это особенно актуально для нынешнего состояния рынка недвижимости, когда в целях экономии средств собственники подыскивают помещения меньшей площади. Соответственно, объекты большей площади при прочих равных условиях менее ликвидны.

Корректировка на общую площадь проводилась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2019. В данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Выдержка из вышеуказанного источника представлена на рисунке далее.

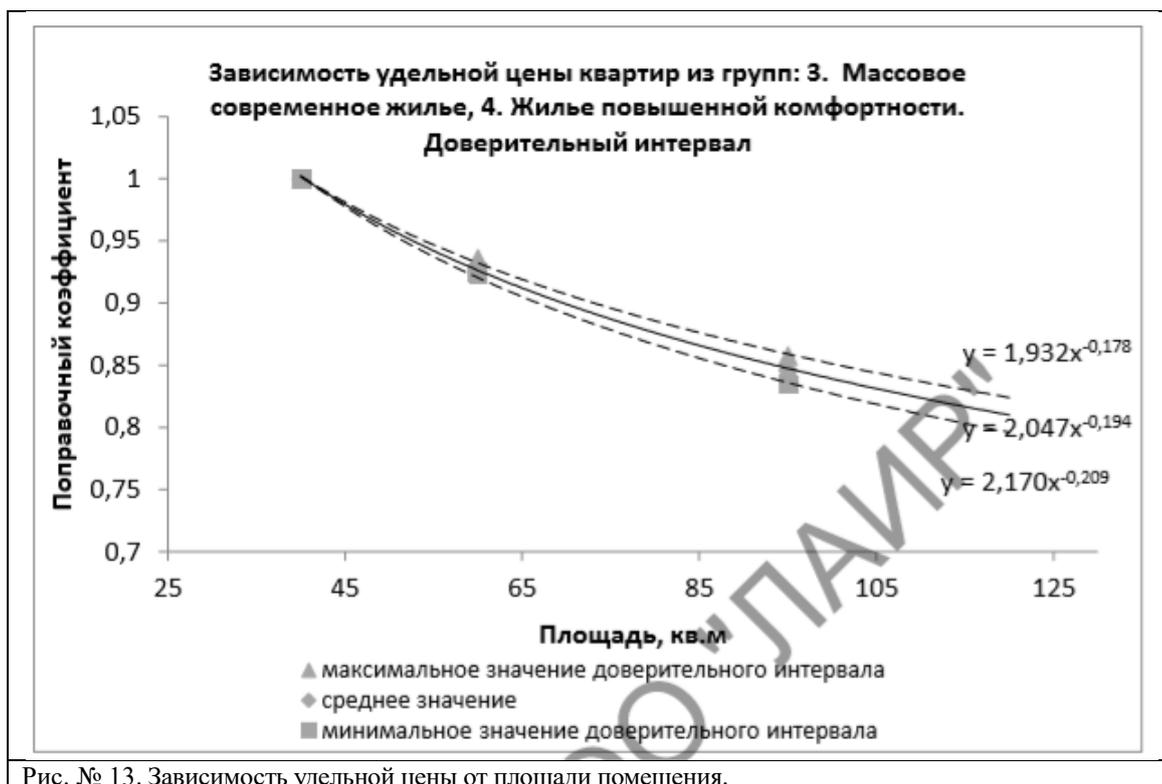


Рис. № 13. Зависимость удельной цены от площади помещения.

При определении поправочного коэффициента для оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов Оценщиком использовалось уравнение для среднего значения доверительного интервала, которое имеет следующий вид:

$$y = 2,047x^{-0,194}$$

где y — поправочный коэффициент;
 x — площадь объекта.

Корректировка по данному фактору проводилась на основе вышеприведенной формулы.

Таким образом, при расчете справедливой стоимости Объектов оценки №№2-12, 14,15, цена предложения объекта-аналога № 4 была скорректирована на 2,3% в сторону уменьшения.

При расчете справедливой стоимости Объекта оценки №1 цена предложения объекта-аналога № 2 была скорректирована на 2,2% в сторону увеличения, цена предложения объекта-аналога № 3 была скорректирована на 1,1% в сторону увеличения.

При расчете стоимости Объекта оценки № 13, цена предложения объекта-аналога № 1 была скорректирована на 4,3% в сторону уменьшения, цена предложения объекта-аналога № 2 была скорректирована на 3,3% в сторону уменьшения, цена предложения объекта-аналога № 3 была скорректирована на 1,1% в сторону увеличения.

ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ

При приобретении квартир одним из основных ценообразующих факторов является занимаемый этаж. Менее всего востребованы квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов, немногим более востребованы квартиры, расположенные на последних этажах. Предпочтение отдается, как правило, квартирам, расположенным на любых этажах, кроме крайних. Главный минус квартир, расположенных на первом этаже — весьма низкий уровень безопасности, так же отрицательное влияние на привлекательность квартир, расположенных на первых этажах, оказывает те факторы, что вид из окна выходит на проезжающие машины и проходящих людей, вероятность затопления и наличие насекомых и грызунов, обитающих в подвале. Из-за промерзания стен и фундамента может быть пониженная температура в зимние периоды. Стоимость квартир на последних этажах может быть снижена из-за вероятности протечки крыши, а так же чрезмерного перегревания в летние периоды.

Корректировка на занимаемый этаж определялась согласно данным Информационно-аналитического портала «Статриелт»⁷. Корректировки Объекта оценки и объектов-аналогов определялись согласно таблице, представленной на рисунке далее.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) **			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)***	0,95	1,02	0,98
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)***	0,92	1,04	0,97
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,98	0,94
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,98	1,08	1,02
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,90	0,99	0,94

Рис. № 14. Поправочные коэффициенты на этаж расположения

Величина корректировки на занимаемый этаж определялась по формуле, представленной ранее при расчете скидки на торг.

Таким образом, при расчете стоимости Объектов оценки №№2-12,14,15, цена предложения объекта-аналога № 4 была скорректирована на 6,4% в сторону увеличения.

СОСТОЯНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ

Хорошее состояние отделки в квартире не требует дополнительных капиталовложений, а значит, и ценится выше на рынке недвижимости.

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g>

На стоимость квартир существенно влияет состояние отделки. Существуют следующие основные категории отделки:

- условно-удовлетворительное, требует капитального ремонта;
- удовлетворительное, требует косметического ремонта;
- хорошее;
- отличное и очень хорошее.

Корректировка на состояние квартир определялась согласно данным Информационно-аналитического портала «Статриелт»⁸. Поправочные коэффициенты для Объекта оценки и объектов-аналогов определялись согласно таблице, представленной на рисунке далее.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,12	1,07
Простая (эконом-класс)	Стены - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления)	0,86	0,92	0,89

Рис. № 15. Поправочные коэффициенты на состояние внутренней отделки

Величина корректировки на состояние внутренней отделки определялась по формуле, приведенной ранее при расчете скидки на торг.

Таким образом, при расчете справедливой стоимости Объектов оценки №№2-12, 14,15, цена предложения объектов-аналогов №№ 3,4 была скорректирована на 11,0% в сторону уменьшения.

При расчете стоимости Объекта оценки №1 цена предложения объектов-аналогов №№ 2,3,4 была скорректирована на 11,0% в сторону уменьшения.

При расчете справедливой стоимости Объекта оценки № 13, цена предложения объектов-аналогов №№ 3,4 была скорректирована на 11,0% в сторону уменьшения.

НАЛИЧИЕ МЕБЕЛИ

Корректировка на наличие мебели в квартирах проводилась на основе данных информационно-аналитического портала «Статриелт»⁹. Выдержка из указанного источника приведена на рисунке далее.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,05	1,03

Рис. № 16. Поправочные коэффициенты для корректировки на наличие мебели.

Корректировка по данному фактору проводилась на основе вышеприведенной формулы.

Таким образом, при расчете справедливой стоимости Объектов оценки №№2-12, 14, 15, цена предложения объектов-аналогов №№ 3,4 была скорректирована на 2,9% в сторону уменьшения.

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g>

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g>

При расчете стоимости Объекта оценки №1, цена предложения объектов-аналогов №№ 2,3,4 была скорректирована на 2,9% в сторону уменьшения.

При расчете стоимости Объекта оценки № 13, цена предложения объекта-аналога № 4 была скорректирована на 2,9% в сторону уменьшения.

Итоговое значение удельной цены 1 кв.м оцениваемых квартир, было принято как средневзвешенное значение полученных в результате произведенных корректировок цен 1 кв.м объектов сравнения.

Результаты проведения корректировок по первой и второй группам элементов сравнения для каждой квартиры представлены в таблицах далее.

Таблица 16. Корректировки по второй группе элементов сравнения Объекты №№2-12, 14, 15

Характеристика	Объекты №№ 2-12, 14, 15	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь квартиры, кв.м	100,1; 100,6; 100,0; 100,7; 99,8; 100,2; 100,0; 100,0; 100,0; 100,0; 100,0; 100,9; 100,8	96,80	97,40	99,00	86,00
Поправочный коэффициент	0,84	0,84	0,84	0,84	0,86
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	-2,3%
Этаж расположения	4/23; 8/23; 8/23; 10/23; 10/23; 2/23; 14/23; 5/23; 6/23; 8/23; 11/23; 21/23; 9/23	12/23	21/23	11/25	14/14
Поправочный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	6,4%
Состояние/уровень отделки	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки	хорошее/простая	хорошее/простая
Поправочный коэффициент	0,89	0,89	0,89	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-11,0%	-11,0%
Наличие мебели	нет	нет	нет	есть	есть
Поправочный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,03	1,03
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-2,9%	-2,9%
Скорректированная цена, руб./ кв.м	-	68 270	70 134	58 705	64 189
Весовые коэффициенты	-	27,1%	27,1%	23,8%	22,1%
Абсолютная валовая коррекция	-	0,0%	0,0%	13,9%	22,6%
Относительная валовая коррекция	-	3,8%	6,4%	11,9%	2,3%
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб./ кв.м					65 665
Справедливая стоимость Объекта №2, руб.					6 573 067
Справедливая стоимость Объекта №3, руб.					6 605 899
Справедливая стоимость Объекта №4, руб.					6 566 500
Справедливая стоимость Объекта №5, руб.					6 612 466
Справедливая стоимость Объекта №6, руб.					6 553 367
Справедливая стоимость Объекта №7, руб.					6 579 633
Справедливая стоимость Объекта №8, руб.					6 566 500
Справедливая стоимость Объекта №9, руб.					6 566 500
Справедливая стоимость Объекта №10, руб.					6 566 500
Справедливая стоимость Объекта №11, руб.					6 566 500
Справедливая стоимость Объекта №12, руб.					6 566 500
Справедливая стоимость Объекта №14, руб.					6 625 599
Справедливая стоимость Объекта №15, руб.					6 619 032

Таблица 17. Корректировки по второй группе элементов сравнения Объекта №1

Характеристика	Объекты №№ 1, 2	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь квартиры, кв.м	60,8	60,71	70,00	64,00	63,20
Поправочный коэффициент	0,92	0,92	0,90	0,91	0,92
Корректировка, %	-	0,0%	2,2%	1,1%	0,0%
Состояние/уровень отделки	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки	хорошее/простая	хорошее/простая	хорошее/простая
Поправочный коэффициент	0,89	0,89	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Наличие мебели	нет	нет	есть	есть	есть
Поправочный коэффициент	1,00	1,00	1,03	1,03	1,03
Корректировка, %	-	0,0%	-2,9%	-2,9%	-2,9%
Скорректированная цена, руб./ кв.м	-	74 957	68 117	68 670	70 501
Весовые коэффициенты	-	27,7%	23,9%	24,1%	24,3%
Абсолютная валовая коррекция	-	0,0%	16,1%	15,0%	13,9%
Относительная валовая коррекция	-	5,6%	3,8%	3,0%	0,3%
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб./ кв.м					70 724
Справедливая стоимость Объекта №1, руб.					4 300 019

Таблица 18. Корректировки по второй группе элементов сравнения Объект № 13

Характеристика	Объект №13	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь квартиры, кв.м	78,3	60,71	65,2	81,1	76
Поправочный коэффициент	0,88	0,92	0,91	0,87	0,88
Корректировка, %	-	-4,3%	-3,3%	1,1%	0,0%
Состояние/уровень отделки	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки	хорошее/простая	хорошее/простая
Поправочный коэффициент	0,89	0,89	0,89	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-11,0%	-11,0%
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет	есть
Поправочный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	-2,9%
Скорректированная цена, руб./ кв.м	-	71 734	63 230	61 992	61 074
Весовые коэффициенты	-	25,9%	26,2%	24,1%	23,7%
Абсолютная валовая коррекция	-	4,3%	3,3%	12,1%	13,9%
Относительная валовая коррекция	-	10,0%	2,1%	4,1%	5,7%
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб./ кв.м					64 560
Справедливая стоимость Объекта №13, руб.					5 055 048

11.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОЙ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 28.10.2019 без учета округления составляет:

94 923 130 рублей¹⁰

(Девяносто четыре миллиона девятьсот двадцать три тысячи сто тридцать) рублей.

В таблице далее представлена попозиционная справедливая стоимость оцениваемых квартир.

№п/п	Наименование	Общая площадь квартиры, кв.м	Справедливая стоимость, руб./ кв.м	Справедливая стоимость, руб.
1	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 18	60,8	70 724	4 300 019
2	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 24	100,1	65 665	6 573 067
3	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 49	100,6	65 665	6 605 899
4	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 56	100,0	65 665	6 566 500
5	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 65	100,7	65 665	6 612 466
6	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 72	99,8	65 665	6 553 367
7	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 8	100,2	65 665	6 579 633
8	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 104	100,0	65 665	6 566 500
9	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 32	100,0	65 665	6 566 500
10	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 40	100,0	65 665	6 566 500
11	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 56	100,0	65 665	6 566 500
12	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 80	100,0	65 665	6 566 500

¹⁰ согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 149, п.3, пп.22), операции по реализации жилых помещений, а также долей в них не признаются объектом обложения по налогу на добавленную стоимость

№п/п	Наименование	Общая площадь квартиры, кв.м	Справедливая стоимость, руб./ кв.м	Справедливая стоимость, руб.
13	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14	78,3	64 560	5 055 048
14	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153	100,9	65 665	6 625 599
15	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 57	100,8	65 665	6 619 032
ИТОГО				94 923 130

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки определялась в рамках одного подхода об оценке, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости Объекта оценки принимается результат, определенный в рамках использованного подхода.

Согласно п. 14 ФСО № 3, допускается округление итоговой величины стоимости Объекта оценки по математическим правилам округления.

12.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на 28.10.2019 с учетом округления составляет¹¹:

94 926 000 рублей

(Девяносто четыре миллиона девятьсот двадцать шесть тысяч) рублей.

Попозиционная разбивка представлена в таблице.

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость с учетом округления, руб. ¹
<i>Объект оценки, в т. ч.:</i>		94 926 000
1	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 18	4 300 000
2	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 2	4 328 300
3	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 24	6 573 100
4	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 49	6 605 900
5	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 56	6 566 500
6	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 65	6 612 500
7	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 72	6 553 400
8	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 8	6 579 600
9	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 104	6 566 500
10	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 16	6 566 500
11	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 32	6 566 500
12	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 40	6 566 500

¹¹согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая, гл. 21, ст. 149, п. 3, пп. 22), операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость.

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость с учетом округления, руб. ¹
13	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 56	6 566 500
14	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 80	6 566 500
15	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14	5 055 000
16	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153	6 625 600
17	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 57	6 619 000

12.2. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.30 ФСО №7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное», а также в соответствии с п.26 ФСО №1 «После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Согласно п. 11 Задания на оценку, результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

13. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 28.10.2019, с учетом округления составляет:

94 926 000 рублей

(Девяносто четыре миллиона девятьсот двадцать шесть тысяч) рублей.

Попозиционная разбивка представлена в таблице далее

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость с учетом округления, руб. ¹³
<i>Объект оценки, в т. ч.:</i>		94 926 000
1	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 18	4 300 000
2	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 24	6 573 000
3	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 49	6 606 000
4	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 56	6 567 000
5	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 65	6 613 000
6	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 72	6 553 000
7	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 8	6 580 000
8	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 104	6 567 000
9	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 32	6 567 000
10	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 40	6 567 000
11	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 56	6 567 000
12	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 80	6 567 000

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость с учетом округления, руб. ¹³
13	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14	5 055 000
14	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153	6 626 000
15	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 57	6 619 000

Оценщик:

Мордовина Анна Александровна



14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

14.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости».
10. Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО».

14.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамодаран; Пер. с англ. — 6-е изд. — М.: Альпина Паблишерз, 2010.
2. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
3. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
4. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров; под ред. М. А. Федотовой. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: КНОРУС, 2010.

14.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Справочник оценщика недвижимости. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. — Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2019.).
2. Интернет-источники представлены по тексту Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Удостоверяю: Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
 государственная регистрация права собственности

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1 Раздел 1				Раздел 1 Лист 1	
Помещение					
вид объекта недвижимости					
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
29 сентября 2018г.					
Кadaстровый номер: 86:10:0101025:1644					
Номер кадастрового квартала: 86:10:0101025					
Дата присвоения кадастрового номера: 01.03.2016					
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют					
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул. Александра Усольцева, д 25, кв 14					
Площадь, м2: 78,3					
Назначение: Жилые помещения					
Наименование: данные отсутствуют					
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №3					
Вид жилого помещения: Квартира					
Кадастровая стоимость, руб: 4206871,08					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 86:10:0101025:1496					
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют					
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного жилищного использования или частного дома коммерческого использования: данные отсутствуют					
Статус залога об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости (номер статуса "жестуальные" данные отсутствуют)					
Особые отметки: Микрорайон Ирица-Александровка (предоставлена правообладателем). Приволацкий-Область с отключением ответственности "ОРЕДАТ Д У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", ИНН: 7704790193					
Получатель выписки:					



полное наименование должности: ГЛАВА РЕГИСТРАЦИИ РЕГИСТРАТОР	подпись: [подпись]	инициалы, фамилия: ИИИИИИИИ ИИИИИИИИ
--	--------------------	--------------------------------------

Раздел 2

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

Документы:	
Лист №1	Раздел 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
29 сентября 2018г.	
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1644

1	Правообладатель (правообладателем):	1.1	Владельца инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" записано о которых устанавливается на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо, принадлежащих инвесторам паяв
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:10:0101025:1644-86:05/2018-3 29.09.2018 16:52:26
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 13.08.2018
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.09.2018 16:52:26
	номер государственной регистрации:		86:10:0101025:1644-86:05/2018-4
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.09.2015 по 01.03.2024.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	основание государственной регистрации:		Приказ директивного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", под управлением Общества с ограниченной ответственностью: "Управляющая компания Строймостстрой", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам, Выдан 26.01.2007
			Изменения и дополнения в приказ директивного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-941/26263-27, Выдан 27.06.2017



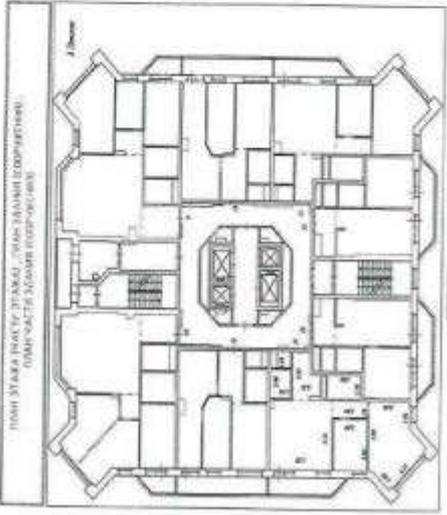
полное наименование должника:	Федеральное агентство по финансовым рынкам	подпись:		инициалы, фамилия:	МАВРОДИН А.А.
-------------------------------	--	----------	--	--------------------	---------------

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29 сентября 2018г.			
Кadaстральный номер: 86:10:0101025:1644			
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, супруга.	данные отсутствуют	



полное наименование должности	УСЛУГА РЕГИСТРАЦИИ	подпись	пенциала, фанатика
	РЕГИСТРАТОР		
			МАВРОДИ А.А.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (главном этаже)
 Этаж: 5

Помещение	
Лист №1 Этаж 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки: 4
29 сентября 2018г.	
Кадастровый номер:	
86:10:0101025:1644	
Кадастровый номер:	
86:10:0101025:1644	
Номер этажа (этажей):	
3	
 <p style="text-align: center;">План этажа на месте этажа - план этажа (поэтажный) ПЛАН ЭТАЖА НА МЕСТЕ ЭТАЖА - ПЛАН ЭТАЖА (ПОЭТАЖНЫЙ)</p>	
	
Масштаб 1:	
Условные обозначения:	
полное наименование должности: <u>Урсуд А.А. Селиванов</u> подпись: <u>Урсуд А.А. Селиванов</u> дата: <u>29.09.2018</u>	
полное наименование должности: <u>инженер, фамилия</u> подпись: <u>МАВРОДИ А.А.</u>	

Поименное			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадстровый номер: 86:10:0101025:1662			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без возмещения в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	



Государственный
регистрационный

подпись	подпись	инициалы, фамилия	Инициалы Ф.И.
---------	---------	-------------------	---------------

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 №1. Рис. 5		Всего листов раздела 5: 1	
		Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1662	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1662	
Номер этажа (этажей):		5	
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Всего листов выписки: 4			
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1662			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1662			
Номер этажа (этажей): 5			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Всего листов выписки: 4			
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1662			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1662			
Номер этажа (этажей): 5			

Масштаб 1:	Условные обозначения:
Полное наименование юридического лица:	Инициалы, фамилия:
Государственный регистратор	Инициалы, фамилия

Уполномоченная федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу Югра
 федеральное государственное учреждение

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист №1. Раздел 1		Помещение вид объекта недвижимости	
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1679		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101025		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 40		
Площадь, м²:	100		
Назначение:	Жилые помещения		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №6		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	5377760		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	86:10:0101025:1496		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищам помещений частного дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Министерство Юстиции Ханты-Мансийского автономного округа Югра Правовой отдел Юридического управления юстиции 7704750		



Государственный
 администратор

полное наименование юридического лица	подпись	инициалы, фамилия
		МОСКВИЦА О.В.

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

Помещение	
Лист №1 Рядов 2	вид объекта недвижимости
11 августа 2018г.	Всего листов раздела 2: 2
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1670
	Всего листов выписки: 4

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выдаются инвестиционные паевые Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:10:0101025:1670-86/056/2018-2 11.08.2018 17:29:05
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	4.1		Доверительное управление 11.08.2018 17:29:05 86:10:0101025:1670-86/056/2018-3 Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024
			Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орел", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, конституция информации: г.Москва, ул.Вавилова, д.5, корп.3 Изначалия и исполнение в пользу доверителя Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-23, Выдан 27.06.2017 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94126262, Выдан 13.02.2007



Государственный
регистратор

полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия	Иванов И.В.
-------------------------------	---------	-------------------	-------------

Помещение			
в/д объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Календарный номер: 86.10.01.01.025.1670			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данных отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без освобожденного в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют	



**Государственный
регистратор**

полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия:	И. В. Бручевая
			Р. В.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 5
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (плане этажа)

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадстровый номер:		96:10:0101025:1:070	
Кадастровый номер:		96:10:0101025:1:070	
Номер этажа (этажей):		6.	
Масштаб 1:		Государственный кадастровый	
Единое наименование должности:		регистратор	
подпись:		М.П.	
		полностью, фамилия	
		МОСКВА	

Характерные федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
 Югра, Ханты-Мансийский автономный округ

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1. Лист 1			
Помещение			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10-0101025:1686		
Номер кадастрового квартала:	86:10-0101025		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Александра Усольцева, д 25, кв 56		
Площадь, м2:	100		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	жилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №8		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	5372760		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10-0101025:1496		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления специальных жилищных субсидий, к жилищным помещениям социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Максимова Ирина Александровна (Собственник, руководитель правообладателя), Приволжальный Центральный районный суд, ответственность "Орскан", ИНН: 7704750193		



**Государственный
 регистратор**

полное наименование должности:	регистратор
инициалы, фамилия:	Максимова И.А.

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.	
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1/056	

1	Проектировщик (правообладатель):	1.1	Выделены инвестиционные паи в Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" лицами о которых устанавливается на основании данных лицевых счетов выделены инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитовладельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 86:10:0101025:1/056-86/056/2018-2 11.08.2018 17:29:05
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4	Страхование прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.08.2018 17:29:05
	номер государственной регистрации:		86:10:0101025:1/056-86/056/2018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орбис", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул. Вильямов, д.5, корп.3
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94126262, Выдан 13.02.2007
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017



полное наименование должности: _____ подпись: _____ инициалы, фамилия: _____

Государственный регистратор _____

М.П. _____

Помещению			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Часть 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
11 августа 2018г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1686			
5	Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	



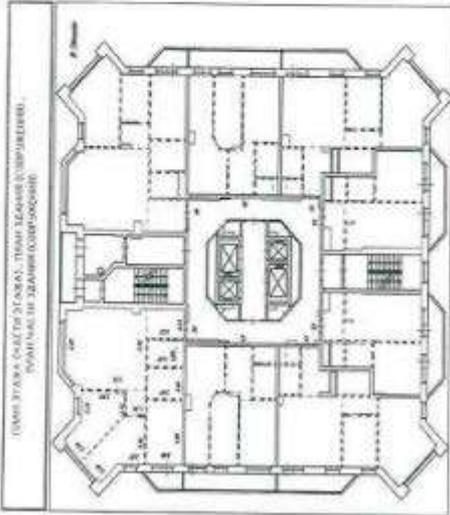
Государственный
реестратор

ПОЛНОЕ ИЛИ КОРОТКОЕ ИМЯ	ПОДПИСЬ	ИНТЕРИМАЛ, ФИО
		М.С. КУСОВИЧ

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

Помещение			
Лист №1. Рядок 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10-0101025:1686		
Кадастровый номер:	86:10-0101025:1686		
Номер этажа (этажей):	8		

(ОБЪЕКТ НАХОДИТСЯ В СЛОЖНОЙ СИТУАЦИИ. ПЛАН ЭТАЖА НЕ СООТВЕТСТВУЕТ ПУНКТУ 1.11 ЗАКОНА О НЕДВИЖИМОСТИ)



Помещение 1.101

Информация:
 1.101 - видовой номер (по плану, архитектурный номер объекта недвижимости)
 1.101 - номер с кадастра в БИР

Масштаб 1:	Условные обозначения:
Государственный	
полное наименование документа: РЕИСТРАЦИЯ	подпись: _____
	инициалы, фамилия: _____



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
 отдел государственной службы регистрации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1. Раздел 1		Помещение вид объекта недвижимости	
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
29 сентября 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1687			
Номер кадастрового квартала: 86:10:0101025			
Дата присвоения кадастрового номера: 01.03.2016			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 57			
Площадь, м2: 100,8			
Назначение: Жилое			
Назначение: данные отсутствуют			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №9			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб: 5415742,08			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 86:10:0101025:1496			
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесенном жилому помещению в определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в котором помещением назначено для социального использования или жилого дома поперечное использование: данные отсутствуют			
Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Мировикова Ирина Александровна (Представитель правообладателя), Правовое бюро, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "СРБЭЛ" Д.У. Закрытым акционерным обществом недвижимости "Территория Югра", ИНН: 7704750193.			

полное наименование должности: УПРАВЛЯЮЩИЙ	подпись: 	инициалы, фамилия: ИВАНОВ ИВ
УПРАВЛЯЮЩИЙ		МП: 

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

Лист №1 Раздел 2		Помещение	
Всего листов раздела: 2		Всего листов: 3	
29 сентября 2018г.		Всего листов выписки: 4	
Квартальный номер: 86:10:0101025:1687			

1	Примобладание (примобладание):	1.1	Наличие инвестиционных прав Зарядной павильон инвестиционной фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных личных данных счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:10:0101025:1687-86/056/2018-3 29.09.2018 16:57:26
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 13.08.2018
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости	4.1	Доверительное управление 29.09.2018 16:57:26 86:10:0101025:1687-86/056/2018-4 Срок действия с 07.09.2015 по 01.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Территория Югра" Д.У. Зарядным павильон инвестиционной фонд недвижимости "Территория Югра", ИНН: 7704750193, ОГРН: 107746237147
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Зарядным павильон инвестиционной фонд недвижимости "Территория Югра" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Стройинвестпроект", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам, Выдан 26.01.2007
			Изменение и дополнение в правила доверительного управления Зарядным павильон инвестиционными фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126202-27, Выдан 27.06.2017



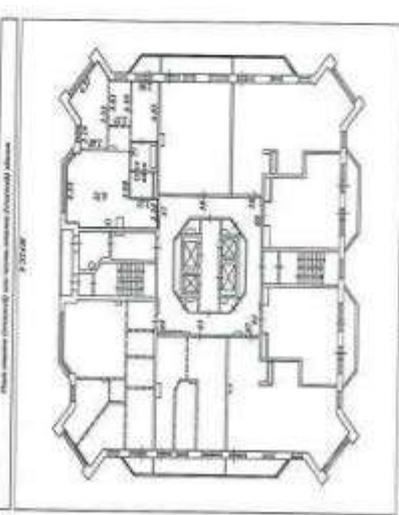
полное наименование должности	Федеральный регистратор	полное наименование должности	инициалы, фамилия
			МАВРОДИ А.А.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 - Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29 сентября 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1687			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного лица без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности: **Государственный инспектор** подпись: **МАВРОДИ А.А.**
 должность, фамилия

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

Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	
Лист №1	Рядов 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего рядовок: 3
29 сентября 2018г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1687			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1687			
Номер этажа (этажей): 9			
			
<p>План этажа (этажей) с/н. кадастровый номер: 86:10:0101025:1687</p>			
<p>Масштаб 1:1</p>		<p>Условные обозначения:</p>	
<p>Полное наименование должности: Государственный специалист</p>		<p>Подпись: МАРГОДИН А.А.</p>	
<p>Подпись: МАРГОДИН А.А.</p>		<p>Индивидуальный номер: МАРГОДИН А.А.</p>	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу Югра
 Управление государственной регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1, Раздел 1		Помещение	
Лист №1, Раздел 1		на объект недвижимости	
Всего листов раздела 1: 1	Всего листов раздела: 3	Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1710		
Номер застроенного квартала:	86:10:0101025		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.80		
Площадь, м ² :	100		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №11		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	5372768		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	86:10:0101025:1496		
Выдан разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в котором помещением указанного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Министерство Югры (Управление государственной регистрации, кадастра и картографии) Привлеченная ответственность: "Управляющая компания "Орбис", ИНН: 7704750198		



Государственный
 Регистратор

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		Иванова О.В.

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2.2.	Всего разделов: 3.	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10/01/025:1710			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор

полное наименование заявителя: _____

полный адрес: _____

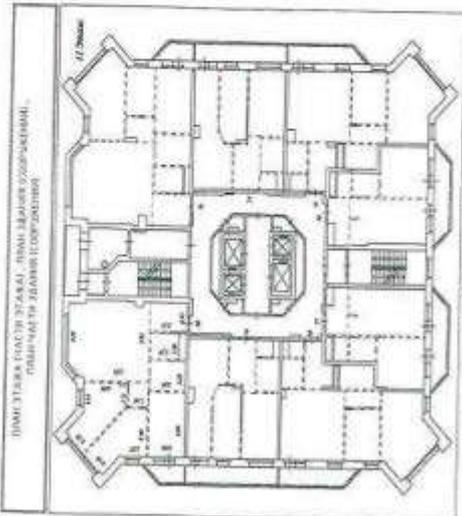
подпись: _____

инициала, фамилия: _____

М.С.СЕРГЕЕВ О.В.



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

Помещение	
Лист №1. Рисунок 5	вид объекта недвижимости
11 августа 2018г.	Всего листов раздела 5: 1
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1710	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1710	№ всего этажа (этажей): 11
	
<p>Масштаб 1: Удельные обозначения</p> <p>Государственный регистратор</p>	
	
<p>Инициалы, фамилия</p>	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу Югра
 по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Советская, д. 10

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1. Раздел 1		Помещение в/вз объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.	86-10/0101025:1/34	86-10/0101025:1/34		
Кадастровый номер:	86-10/0101025:1/34			
Номер кадастрового квартала:	86-10/0101025			
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2016			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усова, д. 25, кв. 104			
Площадь, м2:	100			
Назначение:	Жилое помещение			
Наименование:	данные отсутствуют			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №14			
Вид жилого помещения:	Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.:	5372760			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	86-10/0101025:1496			
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям нежилых домов социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Подписать выписку:	Михайлова Ирина Владимировна (присвоены права собственности), Привоев Александр Владимирович (присвоены права собственности), ИПН: 7704750103			



Государственный
регистрационный

подпись:

инициалы, фамилия

М.П.

МУСЕРУТОВА О.В.

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

Лист 2

Помещение	
Лист №1	Лист №2
Всего листов раздела 2: 2	Всего листов раздела 3: 3
Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.	
Календарный номер: 86:10:0101025:1734	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владелец инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" - лица, о которых устанавливается на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Община долевая собственность. 86:10:0101025:1734-86:056/2018-2 11.08.2018 17:29:05
3	Документы-основания	3.1 Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	11.08.2018 17:29:05
	номер государственной регистрации:	86:10:0101025:1734-86:056/2018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Югра", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул. Вильямса, д.5, корп.3
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94176265, Выдан 13.02.2007
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94176262-27, Выдан 27.06.2017



**Государственный
 регистратор**

полное наименование должности: _____ подпись: _____ инициалы, фамилия: _____

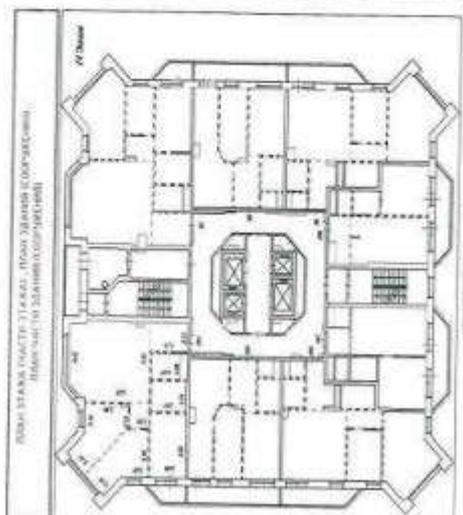
Масштаб: 0:9

Помещение	
Лист №2 Раздел 2	вид объекта недвижимости
11 августа 2018г.	Всего листов разделов 2: 2
Календарный номер:	Всего разделов: 3
	Всего листов выписок: 4
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: 86:10:0101025:1734 лишние отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: лишние отсутствуют



Государственный регистратор
 Подпись: _____ Инициалы, фамилия: _____

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1. Рядов 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1734	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1734	
Номер этажа (этажей):		14	
			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование:		подпись:	
Государственный регистратор		И. П. ИВАНОВА О. В.	

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист №1. Раздел 1.		Помещение вид объекта недвижимости	
№1	№2	№3	№4
29 сентября 2018г.	86:10:0101025:1783	3	4
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1783	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101025		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургуль, ул.Александра Усольцева, д.25, кв.153		
Площадь, кв.м:	100,9		
Назначение:	Жилые		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №21		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	542114,84		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	86:10:0101025:1496		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления специального жилищного фонда, к жилью для размещения социального назначения и для использования или иного назначения:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Миколова Ирина Александровна (орудование, правообладатель), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ОРЕОЛТ Д.У." Зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "Территория Югра", ИНН: 7704750193		

полное наименование должности:	Государственный инспектор	подпись:		инициалы, фамилия:	М.П. А.А.
	Государственный инспектор				М.П. А.А.

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

Повышение	
ид объекта недвижимости	
Лист №1 - Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
29 сентября 2018г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1783	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выдаными инвестиционными паевая Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1	Общая долевая собственность. 86:10:0101025:1783-86:0562018-4 29.09.2018, 16:52:26
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан: 13.08.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.09.2018 16:52:26
	номер государственной регистрации:		86:10:0101025:1783-86:0562018-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.09.2015 по 01.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орбис", ЛУ, закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	основание государственной регистрации:		Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Стройинвестпроект", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам, Выдан 26.01.2007
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017



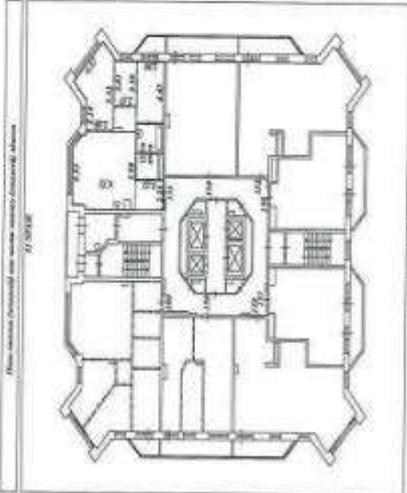
полное наименование должности:	Генеральный директор	подпись:		инициалы, фамилия:	М.П. МАВРОДИ А.А.
--------------------------------	----------------------	----------	--	--------------------	-------------------

		Помещение	
		в/в области недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29 сентября 2018г.			
Кадстровый номер: 86:10:0101025:1783			
5	Сведения о включении решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данных отсутствуют.	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данных отсутствуют.	



полное наименование должности	Гуськов Евгений Юрьевич	подпись	инициалы, фамилия
	Г. Ю. Гуськов		МАВРОПИН А.А.

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

Лист №1 Рядов 5		Помещение																	
Лист №1 Рядов 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4																
29 сентября 2018г.																			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1783																	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1783																	
Номер этажа (этажей):		21																	
																			
<table border="1"> <tr> <td>Исполнитель:</td> <td>М.С.Иванов / И.И.</td> </tr> <tr> <td>Проверил:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Утвердил:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Дата:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Место:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Объект:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Содержание:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Масштаб:</td> <td>1:500</td> </tr> </table>				Исполнитель:	М.С.Иванов / И.И.	Проверил:		Утвердил:		Дата:		Место:		Объект:		Содержание:		Масштаб:	1:500
Исполнитель:	М.С.Иванов / И.И.																		
Проверил:																			
Утвердил:																			
Дата:																			
Место:																			
Объект:																			
Содержание:																			
Масштаб:	1:500																		
<table border="1"> <tr> <td>Масштаб 1:</td> <td>Условные обозначения:</td> </tr> <tr> <td>полное наименование должности:</td> <td>Инженер-проектировщик</td> </tr> <tr> <td>подпись:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>инициалы, фамилия:</td> <td>МАВРОДИ А.А.</td> </tr> </table>				Масштаб 1:	Условные обозначения:	полное наименование должности:	Инженер-проектировщик	подпись:		инициалы, фамилия:	МАВРОДИ А.А.								
Масштаб 1:	Условные обозначения:																		
полное наименование должности:	Инженер-проектировщик																		
подпись:																			
инициалы, фамилия:	МАВРОДИ А.А.																		



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
орган исполнительной власти государственного управления

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1			
Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2090			
Номер кадастрового выграна: 86:10:0101025			
Дата присвоения кадастрового номера: 24.01.2017			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 8			
Площадь, м2: 108,2			
Назначение: Жилое помещение			
Наименование: данные отсутствуют			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №2			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.: 5383975,52			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости: 86:10:0101025:1985			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого фонда, к жилым помещениям социального назначения или жилого фонда социального использования (или жилого фонда коммунального использования): данные отсутствуют			
Статус залога об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Мисюлева Ирина Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орел", ИНН: 7704750193			

Государственный

регистратор



полное наименование должности	полное	подпись, фамилия	Инициалы, Ф. И.
-------------------------------	--------	------------------	-----------------

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

Помещение			
над объектом недвижимости			
Лист №1. Рядов 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадстровый номер: 86:10:0101025:2090			

1	Привоеобладатель (правообладатели):	1.1	Выделены инвестиционные паев "Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Горизонт Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:10:0101025:2090-86/05/2018-2 11.08.2018 17:29:54
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	4.1	Доверительное управление 11.08.2018 17:29:54 86:10:0101025:2090-86/05/2018-3 Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орбис", ИНН: 7704750193, ОГРН: 110714623747, контактная информация: г.Москва, ул.Вавилова, д.5, корп.3
	основание государственной регистрации:		Правил, исполнительного управления/Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Горизонт Югра", зарегистрирован Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-008002099000, № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017



Государственный регистратор

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	И.С.СЕРГАНОВ О.В.
-------------------------------	---------	-------------------	-------------------

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

Помещение			
Лист №1 Рядов 2		лист объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.			
Кадстровый номер: 86:10:0101025:2090			

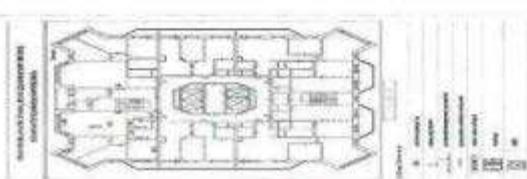
1	Привлечение (правообладателя):	1.1	Целевые инвестиционные паевые Зарегистрированный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" - паевые доли, в которых устанавливаются на основании данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев принадлежащих инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 86:10:0101025:2090.86:05:6/2018-2 11.08.2018 17:29:54
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Доверительное управление 11.08.2018 17:29:54 86:10:0101025:2090.86:05:6/2018-3 Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Югра", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, регистрационный номер в Едином государственном реестре недвижимости: 86:10:0101025:2090.86:05:6/2018-2 Правила доверительного управления Зарегистрированный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007. № 0751-94126202-27. Выдан 27.06.2017 008002999000, № 0751-94126202-27. Выдан 27.06.2017



**Государственный
регистратор**

полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия:
		Искупенко О. В.

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Рядил 5	Всего листов рядила 5: 1	Всего рядил: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2090	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2090	
Номер этажа (этажей):		2	
			
Масштаб 1:			
Государственный регулятор		регистратор	
полное наименование должности:		подпись: _____	
		инициалы, фамилия: Д. В. В. В.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
исполнительный орган государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Помещение	
Лист №1, Редкол 1	Лист №1, Редкол 1
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г. Кадастровый номер:	86:10:0101025:2091
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101025
Дата введения кадастрового номера:	24.01.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.9
Площадь, м2:	100,4
Назначение:	Жилые помещения
Назначение:	данные отсутствуют
Этаж №3	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	3394251,04
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых располагается объект недвижимости:	86:10:0101025:1985
Выдаваемые разрешения на использование:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Михайлова Мария Андреевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орскон", ИНН: 7704740109



Государственный регистратор

полное наименование регистратора	полное наименование регистратора	инициалы, фамилия
		Михайлова Мария Андреевна

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

Помещение	
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела: 3
вкл. объекта недвижимости	
11 августа 2018г.	Всего листов выписки: 4
Квартальный номер: 86:10:0101025:2091	

1	Приволожатель (правообладатель):	1.1	Высольды инвестиционный паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данных о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность: 86:10:0101025:2091-86/036/2018:3 11.08.2018 17:29:54
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 04.07.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	Инд.		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.08.2018 17:29:54
	номер государственной регистрации:		86:10:0101025:2091-86/036/2018-4
	срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Орос", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул. Вавилова, д.5, корп.3
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94126262, Выдан 13.02.2007
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017



Государственный регистратор

полное наименование должности	регистратор	подпись	инициалы, фамилия
			И.СЕРГЕЕВ О.В.

Помещение			
над объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадатровый номер: 86:10:0101025:2091			
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без возбуждения в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	



Государственный
регистратор

полное наименование должности	инициалы, фамилия
подпись	М.С.ИВАНОВА Д.В.

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1, Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2100	
Номер кадастрового квартала:		86:10:0101025	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.01.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усманова, д.19, кв.18	
Площадь, м2:		66,8	
Назначение:		Жилые помещения	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж №4	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.:		3266538,08	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:		86:10:0101025:1985	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специального жилищного фонда, и жилых помещений жилищного дома социального использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Министерство Аграрного сектора (исполнитель правообладателя), Правительство Ханты-Мансийского автономного округа Югра (исполнитель ответственностью "Югрос", ИНН: 7704750192)	

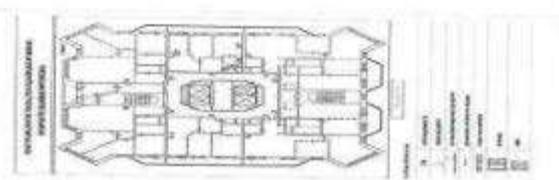


Государственный регистратор

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ДУСЕНВИЦА С. В.

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа)
 Раздел 5

Помещение			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2100	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2100	
Номер этажа (этажей):		4	
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности:		подпись:	
			
Государственный регистратор		инициалы, фамилия ЖУРГУЕНОВ О.В.	

Удостоверение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу Югре
информационный ресурс государственного

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Лист №1	Всего листов раздела: 1	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025:2106		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101025		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.01.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.24		
Площадь, кв.м:	100,1		
Назначение:	Жилые помещения		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №4		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.	537832,76		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0101025:1985		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенной виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям недвижимого имущества социального использования или жилого дома кооперативного использования:	данные отсутствуют		
Статус зпнпс об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Михайлова Ирина Александровна (руководитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Юристы компании "Орел", ИНН: 7704750193		



Государственный регистратор

Иванов И.И.

Инициалы, фамилия

подпись

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

Помещение			
Лист №1 Рядов 2		Всего листов раздела 2: 2	
		Всего разделов: 3	
11 августа 2018г.		Всего листов выписки: 4	
Кадстровый номер: 86:10:0101025:2106			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных записей в Едином государственном реестре недвижимости в отношении владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 86:10:0101025:2106:86:05/6/2018:3 11.08.2018, 17:29:54
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Доверительное управление 11.08.2018 17:29:54 86:10:0101025:2106:86:05/6/2018:4 Срок действия с 13.07.2007 по 01.03.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Югра", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул.Вавилова, д.5, корп.3 Правление доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрированный Федерацией службой по финансовым рынкам 13.07.2007, № 0751-94126262, Выдан 13.07.2007 Исполнения и дополнения в правах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017



**Государственный
Математический**

подпись:

инициалы, фамилия

М.С.Сидорова-Ф.В.

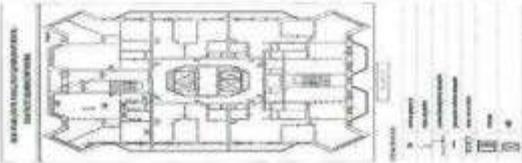
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Квартальный номер: 86:10:0101025.2106			
5	Оценки о наличии решения об льготы объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

Государственный
регистратор



ПОЛНОЕ ФИЛИАЛЬНОЕ ИЛИ ОТДЕЛЕНИЕ	подпись	инициала, фамилия
		Дресветик В. В.

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

Помещение			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадстровый номер:		86:10-0101025-2106	
Кадстровый номер:		86:10-0101025-2106	
Номер этажа (этажей):		4	
			
			
Государственный регистратор			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности:		подпись:	
		Министерство юстиции Республики Беларусь	

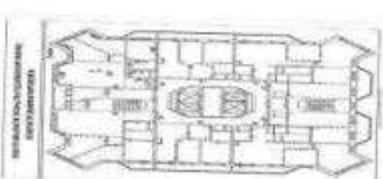
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписок: 4	
11 августа 2018г.							
Календарный номер: 86-10-0101025-2131							
5	Сведения о наличии решений об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют					
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия урлядого лица, органа.	данные отсутствуют					



**Государственный
регистратор**

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	Инициалы Ф-И
-------------------------------	---------	-------------------	--------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 5
 План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа)

Гомельщине			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
11 августа 2018г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2131			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2131			
Номер этажа (этажей): 8			
			
			
Масштаб 1:		полный	
полное наименование должности:		полный, фамилия	
Государственный регистратор		И.С.Ковалев	

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1 из 1

Лист №1. Раздел 1		Помещение	
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Календарный номер: 86:10:0101025:3138			
№ кадастрового квартала: 86:10:0101025			
Дата присвоения кадастрового номера: 24.01.2017			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.56			
Площадь, м²: 100			
Назначение: Жилое помещение			
Назначение: данные отсутствуют			
№, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №8			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.: 5372760			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено помещение: 86:10:0101025:1985			
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в жилых помещениях жилищного дома социального использования или жилищного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Мисюкова Ирина Александровна (руководитель правоохранительной организации) с ограниченной ответственностью "Орбис", ИНН: 7704750151			



Государственный регистратор

полное наименование должности регистратор	подпись	инициалы, фамилия
		И.С.И.И.И.И.И.И.И.

Помещение			
инд. объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадстровый номер: 86:10:0101025:138			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



Государственный регистратор

подпись

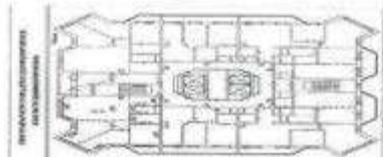
инициала, фамилия

Иванюк О. В.

М.П.

Раздел 5

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

Помещение под объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов: 3
11 августа 2018г.			
Кадстровый номер:		86:10/0101025/2138	
Кадстровый номер:		86:10/0101025/2138	
Номер этажа (этажей):		8	
			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
			
полное наименование должности		подпись	
регистратор			
		ИПШОВА, ФАМИЛИЯ	
		ИПШОВА О. В.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хитинскому району Республики Югры
подразделение по регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1		Помещение	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов раздела: 3
Лист №1		Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2082			
Номер кадастрового квартала: 86:10:0101025			
Дата присвоения кадастрового номера: 24.01.2017			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Хитинский район, с/пос. Хитин, ул. Сургут, д. 19, кв. 65			
Площадь, м ² : 100,7			
Назначение: Жилое помещение			
Наименование: Жилое помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: данные отсутствуют			
Этаж №10			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.: 54 0369,32			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 86:10:0101025:1985			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого фонда, к жилым помещениям несамого жилого социального использования или нежилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус залога об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "взыскание"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Мещеряков, Александр Владимирович (Индивидуальный предприниматель, правообладатель, Ответственный за исполнение обязательств "Орион", ИНН: 7704750193)			



Государственный регистратор

полное наименование регистрирующей организации:	Инициалы, фамилия:
подпись:	Мещеряков А.В.

Раздел 2

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

Помещение	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2-2
Всего листов раздела 2-2	Всего листов раздела 3
Всего листов раздела 3	Всего листов выписки 4
11 августа 2018г.	
Кадастровый номер:	86:10:0101025:2082

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев. Зарегистрированный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Свобода долевой собственности. 86:10:0101025:2082-86/056/2018-2 11.08.2018 17:29:54
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	11.08.2018 17:29:54
		номер государственной регистрации:	86:10:0101025:2082-86/056/2018-3
		срок, на который установлено ограничение при и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Югра", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул. Вавилова, д.5, корп.3
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления. Зарегистрированы Федеральным управлением по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94126062, Выдан 13.02.2007
			Исполнители и доверенники в принятии доверительного управления Зарегистрированы Федеральным управлением по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94126062-27, Выдан 27.06.2017



Государственный
регистратор

полное наименование должности: _____ подпись: _____

инициалы, фамилия: _____ ИД: 00000000000000000000

		Помещение	
		и/или объекта недвижимости	
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
11 августа 2018г.		Всего листов выписки: 4	
Кадстровый номер: 86:10:0101025:7082			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничивающих права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	



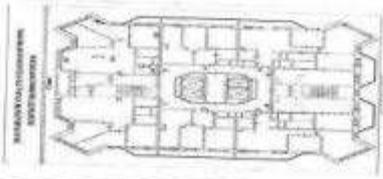
**Государственный
регистратор**

подпись	инициалы, фамилия
	МОСКВИЧЕВА О.В.

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

Раздел 5

Помещение			
Лист №1	Раздел 5	вод объекта недвижимости	
11 августа 2018г.	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	86:10:0101025:2082		
Кадастровый номер:	86:10:0101025:2082		
Номер этажа (этажей):	10		



Масштаб 1: _____

подпись: **Государственный регистратор**

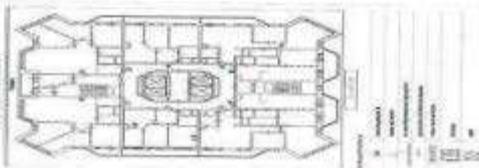
инициалы, фамилия: _____

подпись: _____



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

Помещение			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов: 3
Дата: 11 августа 2018г.		Всего листов выписки: 4	
Инд. объекта недвижимости			
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1988		
Номер этажа (этажей):	10		



Масштаб 1:1



Государственный реестр

Министерство юстиции Республики Беларусь

полностью наименование: _____

подпись: _____

инициалы, фамилия: _____

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1 из 1

Лист №1 Лист 1		Помещение	
Лист №1 Лист 1		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Лист 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1989		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101025		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.01.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Сургули, ул.Александра Усольцева, д.19, кв.72		
Площадь, кв.м:	99,8		
Назначение:	Жилые помещения		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №10		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	5362014,48		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	86:10:0101025:1985		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого фонда, в жилых помещениях неименованного жилого фонда, в жилых помещениях неименованного жилого фонда для предоставления жилищных субсидий на приобретение жилья:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Михаила Ирина Александровна, представитель правообладателя, Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Орскан", ИНН: 7704750197		

Государственный регистратор



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ИОСЕРГЕЕВ О. В.

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

Помещение			
Лист №1	Раздел 2	вид объекта недвижимости	
11 августа 2018г.	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1989		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выделены инвестиционные паев Зарегистрированный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" лицами о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:10:0101025:1989-86:056/2018-3 11.08.2018 17:29:54
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	11.08.2018 17:29:54
		номер государственной регистрации:	86:10:0101025:1989-86:056/2018-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Югра", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1197746237147, контактная информация: Москва, ул. Вавилова, д.5, корп. 3
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Зарегистрированным паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94126262, Выдан 13.02.2007
			Изменения и дополнения и принятие поверительного управления Зарегистрированным паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017



Государственный
реестратор

подпись	инициала, фамилия
	М.П.
	ИНН/ОГРН

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадестровый номер: 86:10:0101025:1989			
5	Сведения о наличии решения об взыскании объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствует	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствуют	

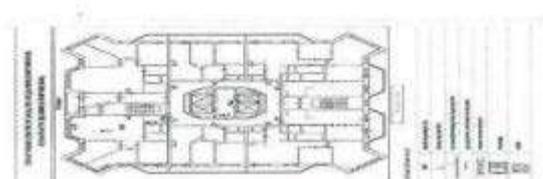


Государственный
регистрационный орган

подпись	подпись, фамилия
	Ильинская О.В.

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 на объекте недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1989			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1989			
Номер этажа (этажей): 10			
			
			
Масштаб 1:	Государственный	Удостоверено обозначением:	М.П.
полное наименование государственного учреждения	Государственный регистратор	подпись:	инициалы, фамилия
			Менделеев-В.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

АНАЛОГИ ДЛЯ 1 ГРУППЫ КВАРТИР

realty.yandex.ru/offer/6200599839391006868/

Публичная кадастр... Яндекс Порядок "Югори" - Страх... Сумма Пропи... Банк-Оценщик Банк России Файлы — OneDrive Корректировки ко... Недвижимость Пе... Аген

Продажа 3-комнатной квартиры 96,8 м², 12/23 этаж

Сургут, улица Александра Усольцева, 25 ж/д ст. Сургут, 2,10 км

23 января (обновлено 15 августа) Просмотры: 261 № 6200599839391006868

Добавить в избранное



7 129 000 ₽

Следить за ценой

73 647 ₽ за м²

Сдан в 2015 г., ипотека, первичная продажа

+7 (912) 816-92-29

Ольга
Агентство «33 КВАДРАТНЫХ МЕТРА»



Планировка
Схема размещения



Расположение
Объекты рядом



Описание

Ипотека, первичная продажа.

96,8 м² — общая площадь 3 комнаты
41,7 м² — жилая 12 этаж из 23

Отделка — требуется ремонт Лоджия

Продается 3-комнатная квартира, 96,8 кв.м, 12/23 эт., в ЖК 4 Сезона, Лето (Дом СДАН), 4 СЕЗОНА – один из объектов жилого района Новая Александрия, Дом ЛЕТО расположен по адресу 39 микрорайон, Усольцева, 25. Квартира с черновой отделкой, без межкомнатных стен, два санузла, потолки – 2,75 метров, жилая площадь – 41,69 кв.м, застекленный балкон-лоджия – 3,2 кв.м. Пластиковые панорамные окна, счетчики, 4 бесшумных лифта (2 грузовых). Дом из монолитного каркаса. Территория комплекса закрыта от посторонних. Двор, холлы, паркинг круглосуточно находятся под видеонаблюдением (изображение транслируется в консьерж-службу). Четыре тематические площадки. Центральная площадь с ландшафтным дизайном. Красные игровые комплексы созданы по последним трендам и подходят для детей разных возрастов. Зонирование двора, огороженная от транспорта территория и безопасные покрытия будут верными защитниками ваших малышей. Школы и детские сады прямо во дворе дома в трех минутах ходьбы, рядом находится чистый парк, для прогулок и занятий спортом. Без комиссий.

7 129 000 ₽

96,8 м², 3-комнатная квартира

+7 (912) 816-92-29

Ольга
Агентство «33 КВАДРАТНЫХ МЕТРА»

ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ БИЗНЕСА



realty.yandex.ru/offer/6200599839391006861/

Публичная кадастр... Яндекс Порядок "Югори" - Страх... Сумма Пропи... Банк-Оценщик Банк России Файлы — OneDrive Корректировки ко... Недвижимость Пе... Аген

Продажа 3-комнатной квартиры 97,4 м², 21/23 этаж

Сургут, улица Александра Усольцева, 25 ж/д ст. Сургут, 2,10 км

23 января (обновлено 15 августа) Просмотры: 242 № 6200599839391006861

Добавить в избранное



7 369 000 ₽

Следить за ценой

75 657 ₽ за м²

Сдан в 2015 г., ипотека, первичная продажа

+7 (912) 816-92-29

Ольга
Агентство «33 КВАДРАТНЫХ МЕТРА»



Планировка
Схема размещения



Расположение
Объекты рядом



САМАЯ ЛИКВИДНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ КИПРА

Гражданство Кипра (ЕС)

Описание

Ипотека, первичная продажа.

97,4 м² — общая площадь
3 комнаты
41,7 м² — жилая
21 этаж из 23

Отделка — требуется ремонт
Лоджия

ЖК 4 Сезона. Лето – 3 комнатная квартира. 97.4 кв.м. 21/23 эт. Дом Лето, жилого комплекса 4 Сезона, расположен в 39 микрорайоне города Сургута, по улице Усольцева, 25. Поблизости находится крупнейший в округе торгово-развлекательный центр Аура. Сходить в кино, устроить шопинг, побаловать себя и детей развлечениями - 5 минут, и вы на месте! Шикарный зеленый двор и благоустроенная придомовая территория комплекса. Колесочные, велосипедные дорожки, подземный паркинг, спортивные и игровые площадки, самая большая прогулочная зона в Сургуте. Рядом с комплексом 38 га реликтового леса, родители со своими детьми смогут вместе покормить белок и собрать чернику. Территория комплекса закрыта от посторонних и находится под видеонаблюдением, работает консьерж-служба. Квартира с черновой отделкой, балкон-лоджия застеклен, два санузла, высота потолков 2,75 метров. Дом из монолитного каркаса с высоким классом энергоэффективности и шумоизоляции. Дом сдан. Комиссия 0%.

7 369 000 Р
97,4 м², 3-комнатная квартира

+7 (912) 816-92-29

Ольга
Агентство «33 КВАДРАТНЫХ МЕТРА»



realty.yandex.ru/offer/5560414764370543744/

Публичная кадастр... Яндекс Поиск «Юстрия» - Страхо... Сумма Пропи... Банк-Оценщик Банк России Файлы — OneDrive Копировать ко... Недвижимость Пе... Аген

Продажа 3-комнатной квартиры 99 м², 11/25 этаж

Сургут, Югорский тракт, 1 ж/д ст. Сургут, 2,50 км

19 ноября 2018 г. (обновлено 5 часов назад) Просмотры: 193 № 5560414764370543744

Добавить в избранное



7 500 000 Р
Следить за ценой

75 750 Р за м²
Ипотека, свободная продажа

+7 (932) 488-67-57

АН «СОВА»
Агентство "Агентство недвижимости «СОВА»"



Описание

Ипотека, свободная продажа.

99 м² — общая площадь
3 комнаты
25 м² — кухня
11 этаж из 25

Отделка — косметический ремонт
Лоджия
Телефон
Интернет

Несколько санузлов
Вид из окон на улицу

ID: 201950. Продается уютная, теплая, просторная квартира. Окна выходят на разные стороны дома. Рядом находятся детский сад, аптеки, клиники. При продаже остается кухонный гарнитур и шкафы-купе. Приглашаю Вас на просмотр! Желаящим приобрести квартиру через ипотеку будут предоставлены льготные условия от банков-партнеров АН «СОВА».

+7 (932) 488-67-57 АН «СОВА»
Агентство "Агентство недвижимости «СОВА»"

7 500 000 Р
99 м², 3-комнатная квартира

+7 (932) 488-67-57

АН «СОВА»
Агентство "Агентство недвижимости «СОВА»"



О доме

Индивидуальный проект
225 квартир
Охрана/консьерж
Лифта нет

Дом 2013 г.
1 подъезд
Закрытой территории нет

Монолитное здание
2,8 м потолки

25 этажей
Мусоропровод

Продажа 3-комнатной квартиры 86 м², 14/14 этаж

Сургут, улица Семёна Билецкого, 14 ж.д. ст. Сургут, 1,80 км

26 июня (обновлено 2 августа) Просмотры: 117 №: 6138551458029844045

6 800 000 Р

Следить за ценой

79 070 Р за м²

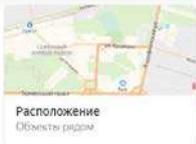
Свободная продажа

+7 (346) 255-05-05



Воронина Ирина Юрьевна

Агентство «Агентство недвижимости Фаст г. Сургут»



Описание

Свободная продажа.

86 м² — общая площадь 12 м² — кухня 14 этаж из 14
68 м² — жилая 3 комнаты

Отделка — косметический ремонт Санузел раздельный

Есть хорошая возможность купить очень просторную светлую квартиру. Выполнен хороший ремонт. При продаже останется мебель, кухня, встроенный шкаф-купе, дорогая итальянская спальня. В квартире два балкона. Просторная гардеробная комната. В подъезде 2 лифта. Очень красивый двор. С детскими площадками. Огорожен шлагбаумом, видеонаблюдение. С обратной стороны дома организованная парковка. Дом находится в районе с хорошо развитой инфраструктурой. В шаговой доступности детский садик, школа, остановки, магазины. Документы готовы к продаже. Один собственник. Помощь в оформлении ипотеки, полное юридическое сопровождение сделки. Звоните, смотрите, покупайте!!! Код в нашей базе: 1122588

+7 (346) 255-05-05



Воронина Ирина Юрьевна

Агентство «Агентство недвижимости Фаст г. Сургут»

6 800 000 Р

86 м², 3-комнатная квартира

+7 (346) 255-05-05



Воронина Ирина Юрьевна

Агентство «Агентство недвижимости Фаст г. Сургут»



О доме

Индивидуальный проект ¹	311 квартир ¹	Охрана/консьерж ¹
Дом 2014 г. ¹	6 подъездов ¹	Закрывающая территория ¹
Монолитное здание	2,7 м потолки ¹	Лифта нет ¹
14 этажей	Мусоропровод ¹	

АНАЛОГИ ДЛЯ 2ГРУППЫ КВАРТИР

kurgut.etagi.com/zastri/k/4-sazona-91/?tool=1-2#106923-428718

Публичная кадаст... Яндекс Погода "Югория" - Страте... Сумма Проплюю... Банк-Оценщик Банк России Файлы — OneDrive Корректоры ко... Недвижимость Пе... Агентство недв

План квартиры 3D планировка План этажа

2к квартира, 71.31м²

От застройщика, улучшенная черновая отделка

Общая площадь 60,71 м²

Цена, руб.	Площадь	Этаж	В ипотеку руб./мес.	Услуги компании
4 909 000	1	21	22 075	Бесплатно

[Задать вопрос](#) [Рассчитать ипотеку](#) [Записаться на просмотр](#)

Появились вопросы? Вам ответит



Рубен Саркисян
+7 922 449-07-45

или оставьте ваш номер и я вам перезвоню

Я соглашусь на обработку персональных данных

В избранное X сравнению

reality.yandex.ru/offer/5560414764369649077/

Публичная кадаст... Яндекс Погода "Югория" - Страте... Сумма Проплюю... Банк-Оценщик Банк России Файлы — OneDrive Корректоры ко... Недвижимость Пе... Агент

Продажа 2-комнатной квартиры 70 м², 8/15 этаж

Сургут, улица Крылова, 38 ж/д ст. Сургут, 2,10 км

8 октября, 2018 г. (обновлено 5 часов назад) Просмотры 227 № 5560414764369649077

[Добавить в избранное](#)



6 000 000 Р

[Следить за ценой](#)

85 714 Р за м²

Ипотека, свободная продажа

+7 (932) 488-67-57

АН «СОВА»
Агентство недвижимости «СОВА»



Расположение
Объекты рядом



Панорама
Обзор вокруг



Описание

Ипотека, свободная продажа.

70 м² — общая площадь
2 комнаты
18 м² — кухня
8 этаж из 15

Отделка — косметический ремонт
Санузел совмещённый
Балкон
Телефон
Интернет

ID: 289607. Продается замечательная, светлая, уютная квартира с качественным дизайнерским ремонтом. По всей площади квартиры уложен теплый пол. Новым собственникам остается вся мебель. Квартира в стиле "завезжай и живи". Отличный микрорайон с развитой инфраструктурой. В шаговой доступности находится детский сад "Светлячок" № 21, "Мишутка" № 18, "Сибирячок" № 44 и школа № 9. Также рядом находится парк "Новые ключи". Приглашаю Вас на просмотр!

+7 (932) 488-67-57

АН «СОВА»
Агентство «Агентство недвижимости «СОВА»

О доме

Индивидуальный проект¹
Дом 2012 г.¹
Монолитное здание
15 этажей
260 квартир¹
13 подъездов¹
2,8 м потолки
Лифт
Мусоропровод¹
Закрытой территории нет

6 000 000 ₽

70 м², 2-комнатная квартира

+7 (932) 488-67-57

АН «СОВА»
Агентство «Агентство недвижимости «СОВА»



realty.yandex.ru/offer/6138551458029695056/

Публичная кадастр... Яндекс Парк... «Югория» - Стран... Служба Прогнози... Банк-Оценщик Банк России Файлы — OneDrive Корректоры хос... Недвижимость Пе... Ален...

Продажа 2-комнатной квартиры 64 м², 3/9 этаж

Сургут, улица Крылова, 38 ж/д ст. Сургут, 2,10 км

12 марта (обновлено 12 августа) Просмотров: 334 № 6138551458029695056

Добавить в избранное



5 600 000 ₽

Следить за ценой

87 500 ₽ за м²

Свободная продажа

+7 (346) 255-05-05

Климова Юлия Михайловна
Агентство «Агентство недвижимости Фэст г. Сургут»



Планировка
Схема размещения



Расположение
Объект рядом



Панорама
Обзор вокруг



Описание

Свободная продажа.

64 м² — общая площадь
40 м² — жилая
13 м² — кухня
2 комнаты
3 этаж из 9

Отделка — косметический ремонт
Санузел раздельный
На полу ламинат

Продается просторная, двухкомнатная квартира в ЖК Александрия с капитальным ремонтом и хорошей мебелью. По всей квартире установлены теплые полы, в кухне-гостиной, коридоре и на балконе плитка, в остальных комнатах ламинат. В санузле керамическая плитка. В квартире остается вся мебель и встроенная техника что на фото. Балкон застеклен и утеплен. Чистый просторный подъезд. В здании расположена клиника врачей общей практики. Закрытый от транспорта двор с современными площадками для детей и взрослых, наземный и подземный паркинг, детский сад №21 "Светлячок" №18 "Мишутка". В пяти минутах есть школа № 9. Недалеко магазин Магнит. В планах строительство новой школы во дворе дома. Близость транспортных магистралей, ТРЦ «АУРА», ТЦ Лента, Звоните! Реальному покупателю разумный торг!!! Код в нашей базе: 664499

+7 (346) 255-05-05

Климова Юлия Михайловна
Агентство «Агентство недвижимости Фэст г. Сургут»

О доме

Индивидуальный проект¹
Дом 2012 г.¹
Монолитное здание
268 квартир¹
13 подъездов¹
2,5 м потолки¹
Мусоропровод¹
Закрытой территории нет¹

5 600 000 ₽

64 м², 2-комнатная квартира

+7 (346) 255-05-05

Климова Юлия Михайловна
Агентство «Агентство недвижимости Фэст г. Сургут»



2-к квартира, 63.2 м², 14/22 эт.

5 750 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 16 августа в 16:33



Этаж: 14 Количество комнат: 2-комнатные
Этажей в доме: 22 Общая площадь: 63.2 м²
Тип дома: монолитный

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут,
улица Игоря Киртбая, 18
р-н Северный кипой



В связи с переездом, продается светлая, просторная квартира, в самом востребованном районе города! В квартире выполнен косметический ремонт. Сан/узел раздельный, выложен кафелем. При Продаже остаётся кухонный гарнитур, со встраиваемой техникой. Встроенная мебель. Район с хорошо развитой инфраструктурой и транспортной развязкой, все необходимое в шаговой доступности. Потрясающий вид на город! Успейте приобрести!

8 922 772-21-71

Написать сообщение

Ирма
Агентство
На Авито с октября 2012
Завершено 90 объявлений

22 объявления пользователя

Контактное лицо
Ирма

№ 1769275638. 139 (+5)

Апартаменты, отделка и мебель 2,7 млн
 Финский квартал VAO — отличный бизнес со стабильным доходом. Выгод от 600 000 ₽
 От 110 000 €/м²
 Отделка и мебель
 Служба ресепшн
 Удобные планировки
 пн-пт 10:00-18:00
 vaovart.ru
 Адрес и телефон Санкт-Петербург

Двери-купе «ПЛАНЕР» - 2 990 руб.
 Онлайн-калькулятор на сайте. Производство из СПб. Отгрузка за 1-2 дня.
 Калькулятор Услуги
 Контакты Адрес и график пн-сб 9:00-21:00
 rdvoron-kupe.ru
 Адрес и телефон Санкт-Петербург

Moulinex Ultrablend Plus
 6 профессиональных ножей, 45 000 об/мин для быстрого и идеального смешивания.
 Мощный двигатель
 Горячий суп за 7 мин
 Автоматическая очистка 6 ножей
 shop.moulinex.ru

АНАЛОГИ ДЛЯ ЗГРУППЫ КВАРТИР

surgut.etagi.com/zastri/jk/4-sezona-91/rooms[]=2#106923-428718

Публичная кадаст... Яндекс Порядок "Югория" - Страх... Сулма Прописко... Банк-Оценщик Банк России Файлы — OneDrive Корректировки ко... Недвижимость Пе... Агентство нед

План квартиры 3D планировка План этажа

2к квартира, 71.31м²

От застройщика, улучшенная черновая отделка

Цена, руб.	Подъезд	Этаж	В ипотеку руб./мес.	Услуги компании
4 909 000	1	21	22 075	Бесплатно

[Задать вопрос](#) [Рассчитать ипотеку](#) [Записаться на просмотр](#)

Появились вопросы? Вам ответит



Рубен Саркисян
+7 922 449-07-45

или оставьте ваш номер и я вам перезвоню

В избранное К сравнению

reality.yandex.ru/offer/8307298718079077602/

Публичная кадаст... Яндекс Порядок "Югория" - Страх... Сулма Прописко... Банк-Оценщик Банк России Файлы — OneDrive Корректировки ко... Недвижимость Пе... Аген

Продажа 2-комнатной квартиры 65,2 м², 6/25 этаж

Сургут, улица Крылова, 53/4 ж/д ст. Сургут, 1,90 км

15 июля (обновлено 24 июля) Просмотры: 93 № 8307298718079077602

[Добавить в избранное](#)



4 599 000 ₪

4 840 000 ₪ ▼ - 241 000 ₪

[Следить за ценой](#)

70 537 ₪ за м²

Сдан в 2016 г., ипотека, свободная продажа

+7 (932) 416-33-45

ЭТАЖИ Сергей
Агентство «ЭТАЖИ»



Расположение
Объекты рядом

CYPRUS DEVELOPERS ALLIANCE

Гражданство КИПРА
через инвестиции

АККРЕДИТОВАННЫЙ ПРОВАЙДЕР
по и Правительства Кипра

Описание

Ипотека, свободная продажа.

65,2 м ² — общая площадь	2 комнаты	6 этаж из 25
Отделка — требуется ремонт	Интернет	Мебели на кухне нет
Санузел раздельный	Телевизор	
Телефон	Мебели нет	

Продается двухкомнатная квартира в сданном доме жилищного комплекса "Новые ключи". Окна и балкон с панорамным остеклением выходят на парк. В доме используются энергосберегающие технологии, автоматическая отправка показаний счетчиков электроэнергии, отопления, холодной и горячей воды в управляющую компанию. Полы залиты цементно-песчаной выравнивающей стяжкой, полы в санузлах снабжены гидроизоляцией, стены выровнены от маяк и оштукатурены, на потолке произведена затирка швов. Электропроводка проведена в гофрированных трубах.
Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг, лифт пассажирский, улучшенная черновая отделка, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь, Номер в базе: 3251795. Район: 45 мкр

+7 (932) 416-33-45 **ЭТАЖИ** Сергей
Агентство «ЭТАЖИ»

4 599 000 Р
65,2 м², 2-комнатная квартира
+7 (932) 416-33-45
ЭТАЖИ Сергей
Агентство «ЭТАЖИ»

CYPRUS DEVELOPERS ALLIANCE
Гражданство КИПРА
через инвестиции
АККРЕДИТОВАННЫЙ ПРОВАЙДЕР
при Правительстве Кипра
Reg. No: 624, License No: 61/E

Дом в ЖК «Новые ключи»

строится, есть сданные, сдача в 3 квартале 2019 г., — 1 квартале 2020 г.

Застройщик Новые Бизнес-Технологии	Дом 2016 г.	2,75 м потолки
Индивидуальный проект	Монолитное здание	Лифт
	25 этажей	Охраны или консьержа нет

avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_81.1_m_1418_et_1424118807

Публичная кадастр... Яндекс Порядок "Югория" - Стрел... Сумма Прописано... Банк-Оценщик Банк России Файлы — OneDrive Корректировка ко... Недвижимос...

2-к квартира, 81.1 м², 14/18 эт.

6 200 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 31 июля в 00:51



Этаж: 14 Количество комнат: 2-комнатные
Этажей в доме: 18 Общая площадь: 81.1 м²
Тип дома: монолитный

8 932 411-29-74

Написать сообщение

В сети

Филиал ФРК "ЭТАЖИ" в городе Сургут
Агентство

Контактное лицо
Татьяна

№ 1424118807, ☎ 3199 (+8)

Филиал ФРК "ЭТАЖИ" в городе Сургут

Услуги по продаже, покупке и аренде недвижимости. ЭТАЖИ — УЛУЧШАЕМ ЖИЗНЬ!



1216 объявлений агентства



Крылова, 36
р-н Северный жилой

[Скрыть карту](#)



Продается уютная трехкомнатная квартира с современным ремонтом. В квартире кухня и гостиная объединены. Две просторные спальни. Потолки натяжные. Пол ламинат по всей квартире. Пол на кухне и в ванной с подогревом. Санузел раздельный, выложен плиткой. Ванная комната большая, расширена за счет кладовки. Лоджия в спальне утеплена. Окна на обеих лоджиях панорамные. Ремонт в квартире выполнен по дизайн-проекту, очень красиво и лаконично. В квартире много воздуха и света! Дополнительно за отдельную плату продаются два парковочных места в теплом паркинге дома. Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг, лифт пассажирский, современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, счетчики тепла, домофон, железная дверь. Номер в базе: 2229463 Район: 39 мкр



Канадские дома в СПб от 1,5 млн.руб.!
Дом по цене квартиры! Каркасный Дом 100 м² за 1,9 млн. Р Готовый дом за 2 месяца.

[k2-spb.ru](#)



Обучение маникюру и педикюру

Мастер маникюра. Выдается диплом. Гарантируется трудоустройство

[salonviola.ru](#)

avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_76_m_612_et_1485258406

Публичная кадастр... Яндекс Порядок Юсториас Страз... Сумма Прописыва... Банк-Оценщик Банк России Файлы OneDrive Каррестировки ко... Недвижимос

2-к квартира, 76 м², 6/12 эт.

5 990 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Размещено 24 июля в 13:35



8 912 811-88-17

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Людмила

Частное лицо
На Авито с февраля 2012
Закончено 3 объявления



6 объявлений пользователя

№ 1485258406, 1125 (+8)

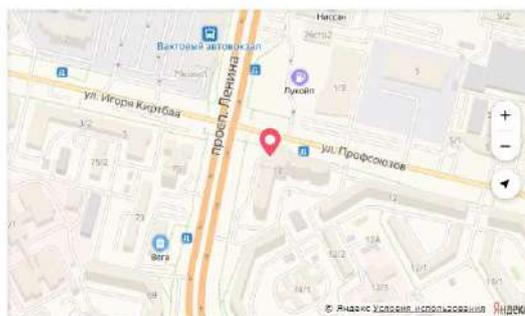


Этаж: 6
Этажей в доме: 12
Тип дома: монолитный

Общая площадь: 76 м²
Жилая площадь: 31 м²
Площадь кухни: 15 м²

Количество комнат: 2-комнатные
Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, проспект Ленина, 74
р-н Северный жилой

[Скрыть карту](#)



Канадские дома в СПб от 1,5 млн.руб.!
Дом по цене квартиры! Каркасный Дом 100 м² за 1,9 млн. Р Готовый дом за 2 месяца.

[k2-spb.ru](#)



Двери-купе «ПЛАНЕР» - 2 990 руб.

Складил «мальчулатори» на сайте. Производство в СПб. Отгрузка за 1-2 дня.

СРОЧНО!!! Продается квартира 2+! Очень уютная и просторная! Индивидуальная планировка! В квартире остается вся встроенная техника и практически вся мебель. торг.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

Лицензия ЦБ РФ
СИ № 3954 от 23.03.2015

Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ
ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Санкт-Петербургский филиал
ИНН 7714312079 ОГРН 1037714037426
191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д 111-113-115, лит. Б, оф. 204
телефон/факс : (812) 595-35-41
e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

ПОЛИС

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за
причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности
СПФ/18/ГОощ№100971

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-2108/2018 от 21.08.2018г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (далее – Страхователь), в лице Директора Смирнова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 29 от «01» сентября 2014 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	1 000 000 100 (Один миллиард сто) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,072%
6. Страховая премия	720 000 (Семьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек оплачивается в соответствии с п.2.10 Договора страхования
7. Срок страхования	с «01» января 2019 г. по «30» июня 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «21» августа 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПФ/18/ГОощ№100971 от 21.08.2018 г. Продление Договора страхования ГО № СПФ-000046/12 от 19 сентября 2012 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес:191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001; Р/с 40701810900300003678 в Санкт-Петербургский филиал «ТКБ» (ПАО); к/сч 30101810600000000715 БИК 044030715
11. Страхователь	Факт. адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А, БЦ
12. Дата выдачи полиса	«21» августа 2018 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «01» сентября 2014 г., получил.

СТРАХОВЩИК:
Директор Санкт-Петербургского филиала
ООО РСО «ЕВРОИНС»

Чеканов А.И. /
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»
Директор

Смирнов А.П. /
М.П.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

"ЛАИР"

(г. Санкт-Петербург)

ИНН 7814084010

является членом
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

Москва, сентябрь 1999 года

Регистрационный № 78105



ПРЕЗИДЕНТ

Ю.В. ШКОЛЬНИКОВ



Некоммерческое
партнёрство
«Российская коллегия
оценщиков»

Некоммерческое партнёрство
«Российская коллегия оценщиков»

119117, Москва, ул. Маршала Суданца, д. 13, стр. 3
Тел./факс: (495) 748-20-12, E-mail: info@rko.ru, URL: www.rko.ru
ИНН 50/001379, ОГРН 103700196227, ОГРН/ИП 7727151956/72661061

Исх. № 10-0005
от 19.09.2019

Некоммерческое партнёрство «Российская коллегия оценщиков» (далее НП «РКО») настоящим подтверждает, что Общество с ограниченной ответственностью "ЛАИР" (г. Санкт-Петербург, Директор Смирнов А.П.) внесено в реестр членов НП «РКО» за регистрационным № 78105 от 16.09.1999 и является действительным членом НП «РКО».

На основании предоставленных данных ООО "ЛАИР" соответствует положению абз. 2 ст. 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

За период членства в отношении ООО "ЛАИР" в НП «РКО» жалоб не поступало.

По состоянию на 19.09.2019 НП «РКО» подтверждает отсутствие нарушений ООО "ЛАИР" требований Устава НП «РКО» и Положения о членстве НП «РКО».

Исполнительный директор



Т.В. Мазско

Исп. О.А. Воронина
(495) 748-20-12



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
Высшего профессионального образования
"Тихоокеанский государственный университет"

Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Тихоокеанский государственный университет"

ДИПЛОМ

ВСТ 5449094



Государственная комиссия по выдаче дипломов

09 июня 2011

от

Буркатской

Ание Александровне

ПРИСУЖДЕНА

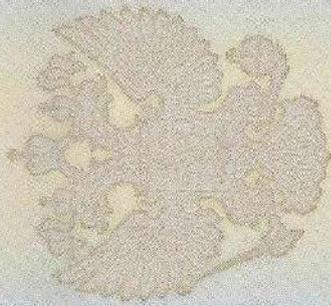
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ-МЕНЕДЖЕР

по специальности "Экономика и управление на
предприятии (операции с недвижимым имуществом)"

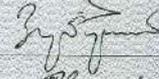
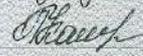


Handwritten signatures



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 1282 27 июня 2011 года

Фамилия, имя, отчество	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
<u>Буркатская Анна Александровна</u>	
Дата рождения <u>11 июля 1989 года</u>	г. Хабаровск
Предыдущий документ об образовании <u>Аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2006 году</u>	Государственное образовательное учреждение высшего
Всесторонние испытания <u>прошла</u>	профессионального образования
Поступила (а) в <u>2006 году в Тихоокеанский государственный университет</u>	«Тихоокеанский государственный университет»
Завершил(а) обучение в <u>2011 году в Тихоокеанском государственном университете (очная форма)</u>	ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ
Нормативный период обучения по очной форме <u>5 лет</u>	№ <u>ВСГ 5449094</u>
Направление/специальность <u>Экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)</u>	<u>1282</u> (регистрационный номер)
Специализация <u>Не предусмотрено</u>	<u>27 июня 2011</u> года
Курсовые работы: <u>Приведены на обороте</u>	(дата выдачи)
Практика: <u>учебная, 4 недели, отлично</u> <u>производственная, 4 недели, отлично</u> <u>производственная, 4 недели, отлично</u> <u>преддипломная, 4 недели, отлично</u>	Решением Государственной аттестационной комиссии
Итоговые государственные экзамены: <u>по специальности, отлично</u>	от <u>09 июня 2011</u> года
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему: <u>Инвентаризация и оценка объекта недвижимости на основе данных технической инвентаризации (на примере Торгового павильона, расположенного по адресу: ул. Волочаевская - Амурский бульвар)</u> , 16 недель, <u>отлично</u>	присуждена квалификация ЭКОНОМИСТ- МЕНЕДЖЕР
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	Ректор  Декан  Секретарь 
Продолжение см. на обороте	

Буркатская Анна Александровна

За время обучения сдав(а) зачеты, промежуточные и итоговые экзамены по следующим дисциплинам:

Наименование дисциплины	Общее количество часов	Итоговая оценка
1. Иностранный язык	335	отлично
2. Информатика	182	хорошо
3. Физическая культура	336	зачтено
4. Химия	153	хорошо
5. Экономическая география	85	зачтено
6. Отечественная история	119	отлично
7. Математика	587	хорошо
8. Экономическая теория	298	хорошо
9. Экология	80	зачтено
10. Культурология	112	отлично
11. Физика	192	хорошо
12. Философия	204	хорошо
13. Русский язык и культура речи	102	зачтено
14. Статистика	204	удовлетв.
15. Мировая экономика	85	хорошо
16. Документирование управленческой деятельности	85	отлично
17. Государственное регулирование экономики	102	отлично
18. Математические методы и модели в экономике	85	зачтено
19. Менеджмент. Общий курс	85	зачтено
20. Безопасность жизнедеятельности	68	зачтено
21. Безопасность жизнедеятельности (ГО)	34	зачтено
22. Маркетинг	102	отлично
23. Правоведение	119	хорошо
24. Менеджмент отраслевой	136	отлично
25. Экономика предприятия	170	хорошо
26. Страхование имущества	85	хорошо
27. Физическое воспитание и спорт	68	зачтено
28. Инженерная графика	51	отлично
29. Основы конструирования и проектирования	68	зачтено
30. Землеустройство и земельный кадастр	51	зачтено
31. Финансовая математика	68	зачтено
32. Экономическая оценка инвестиций	136	хорошо
33. Экономика и социология труда	102	хорошо
34. Системы финансирования расчетов объектами недвижимости	115	хорошо
35. Экономика отрасли	119	отлично
36. Бухгалтерский учет. Общий курс	102	зачтено
37. Экономика недвижимости	85	зачтено
38. Строительное дело и материаловедение	85	зачтено
39. Социология и политология	119	зачтено
40. Информационные технологии в экономике	153	хорошо
41. Бухгалтерский учет отраслевой	136	хорошо
42. Планирование на предприятии	221	отлично
43. Организация, нормирование и оплата труда на предприятиях отрасли	102	отлично
44. Организация производства на предприятиях отрасли	153	хорошо
45. Оценка стоимости машин и оборудования	68	зачтено
46. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия	229	хорошо
47. Операции с недвижимым имуществом	119	отлично
48. Оценка интеллектуальной собственности	102	зачтено
49. Оценка объектов недвижимости	119	хорошо
50. Управление качеством	102	зачтено
51. Финансы и кредит	153	отлично
52. Имущественное право	96	зачтено
53. Ипотечно-инвестиционный анализ	112	хорошо
54. Оценка стоимости предприятия	128	хорошо
55. Антикризисное управление	96	зачтено
56. Организация предпринимательской деятельности	96	зачтено
57. Оценка стоимости земли	128	отлично
58. Управление объектами недвижимости	64	зачтено
<i>Курсовые работы</i>		
1. Экономическая теория		отлично
2. Менеджмент отраслевой		отлично
3. Бухгалтерский учет отраслевой		отлично
4. Операции с недвижимым имуществом		отлично
5. Оценка объектов недвижимости		хорошо
6. Оценка стоимости предприятия		хорошо
<i>Курсовые проекты</i>		
1. Экономика предприятия		хорошо
2. Организация производства на предприятиях отрасли		отлично
3. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия		хорошо
Всего		
	7695	
В том числе аудиторных		
	4390	
----- конец документа -----		

Голланд, МПФ, Москва, 2023

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 001259-1

« 08 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мордовиной Анне Александровне

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

от « 08 » декабря 2017 г. № 32

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » декабря 20 20 г.

АО «Оценки», Москва, 2017 г. Лицензия № 2017-05-001/2018 от 02.05.2017 № 0417-05-001-02, www.ocenki.ru





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**СООБЩЕСТВО
ПРОФЕССИОНАЛОВ
ОЦЕНКИ**

№ 0009 от 20 ноября 2009 года
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

**Выписка
из реестра саморегулируемой
организации оценщиков**

№2181

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

ООО «ЛАИР»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Мордовина Анна Александровна

(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) реестр оценщиков 01.06.2018 года за регистрационным №0677, право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Номер квалификационного аттестата: 001259-1

Дата выдачи: 08.12.2017

Окончание срока действия: 08.12.2020

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости

Номер квалификационного аттестата: 017172-2

Дата выдачи: 24.05.2019

Окончание срока действия: 24.05.2022

Направление оценочной деятельности: Оценка движимого имущества

Данные сведения предоставлены по состоянию на 19.07.2019 года

Дата составления выписки 22.07.2019 года

Директор



А.Н. Луняк

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Мордовин

фамилия

Павел Александрович

имя, отчество

гражданин России

гражданство

русский

национальность (проставить, если указана в записи акта о заключении брака)

« 12 » июля 1989 г.

дата рождения

г. Хабаровск

место рождения

Бурятия

фамилия

Анна Александровна

имя, отчество

гражданка России

гражданство

русский

национальность (проставить, если указана в записи акта о заключении брака)

« 11 » июля 1989 г.

дата рождения

г. Хабаровск

место рождения

13.06.2017

заключили брак

число, месяц, год (прописью и про数字)

тринадцатого июня две тысячи семнадцатого года

о чем 2017 года июня месяца 13 числа

составлена запись акта о заключении брака № 2349

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу Мордовин

жене Мордовина

Место государственной регистрации Отдел регистрации актов

гражданского состояния о браке - дворец бракосочетания №1

для меновых актов записи актов гражданского состояния

Комитета по делам ЗАГС Правительства Санкт-Петербурга

Дата выдачи « 13 » июня 2017 г.



Руководитель органа
записи актов гражданского состояния

Н.В. Некрасова
Н.В. Некрасова

Ш-АК № 724129

Госрег. МГП, Москва, 2016. -В-



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0677 от 01.06.2018

МОРДОВИНА
Анна Александровна

ИНН: 272199610000
ИНН/Паспортные данные

является членом
Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

Председатель
Совета Ассоциации

 В.В. Жуковский

Директор



 А.Н. Луняк

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

Место нахождения: Россия, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, литера Б, офис 101
Почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, ОПС №31, алл 409

тел./факс: +7 (812) 245-39-65
www.cpa-russia.org

e-mail: info@cpa-russia.org
Skype: cpa-russia-conf

05.09.2019 №1067

по месту требования

Информационная справка

Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО») настоящим подтверждает, что Мордовина Анна Александровна является членом СРО Ассоциация оценщиков «СПО», внесена в Реестр Ассоциации (регистрационный номер №0677 от 01.06.2018 г.).

В отношении оценщика мер дисциплинарных взысканий с даты вступления в СПО не применялось.

Обращений взысканий на средства компенсационного фонда СРО Ассоциация оценщиков «СПО» в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении оценщика не было.

Директор



А.Н. Луняк

И.П. Сергеева
(812)245-39-65

ПОЛИС
**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за
 причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**

СПФ/19/ГОоц№101520

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-0101/2019 от 28.12.2018г., с одной стороны и Мордовина Анна Александровна (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 166 от «20» августа 2018 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиям) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,12%
6. Страховая премия	3 600 (Три тысячи шестьсот) рублей 00 копеек.
7. Срок страхования	с «16» апреля 2019 г. по «15» октября 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «03» апреля 2019 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПФ/19/ГОоц№101520 от 03.04.2019 г. Пролонгация договора страхования СПФ/17/ГОоц№100719 от 09.10.2017 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 Р/с 40701810900300003678 в Санкт-Петербургский филиал «ГКБ» (ПАО) к/сч 301018106000000000715 БИК 044030715
11. Страхователь	- адрес регистрации: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Кудрово, Европейский пр-кт, д. 8, кв. 1147
12. Дата выдачи полиса	«03» апреля 2019 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомлений с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «20» августа 2018 г., получил.

СТРАХОВЩИК
 Санкт-Петербургский филиал
 Директор Санкт-Петербургского филиала
 ООО РСО «ЕВРОИНС»
 ОБЩЕСТВО
 «ЕВРОИНС»
 Чеканов А.И. /
 М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Мордовина Анна Александровна
 / Мордовина А.А. /