

Утверждаю  
Генеральный директор  
ООО «Гилберт Инвест»



м.п.

Е. Н. Сенькина

## ОТЧЕТ № ГИ-020/19

Об оценке справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости - квартир в количестве 22 единиц, расположенных по адресу Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19

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

Исполнитель: ООО «Гилберт Инвест»

Дата оценки: 31 декабря 2018 года

Дата составления отчета: 28 февраля 2019 года

## Сопроводительное письмо

В соответствии с Техническим заданием № 4 к договору № 3-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 28 ноября 2018г., оценщик ООО «Гилберт Инвест» произвел определение справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», а именно:

1.квартира, 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;

2.квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 16, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1646;

3.квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,4 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 26, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1656;

4.квартира, 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;

5.квартира, 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;

6.квартира, 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;

7.квартира, 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;

8.квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 64, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1694;

9.квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,4 кв. м., этаж: 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 74, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1704;

10.квартира, 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;

11.квартира, 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;

12.квартира, 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;

13.квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,2 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 2, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2084;

14.квартира, 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;

15.квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,4 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 9, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2091;

16.квартира, 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;

17.квартира, 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;

18.квартира, 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;

19.квартира, 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;

20.квартира, 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;

21.квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,6 кв. м., этаж: 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 71, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1988;

22.квартира, 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.

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

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

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

*Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки – квартир в количестве 22 единиц, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, определенная по состоянию на дату оценки, составляет:*

**127 956 925 (Сто двадцать семь миллионов девятьсот пятьдесят шесть тысяч девятьсот двадцать пять) рублей,**

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Объекты оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	квартира, 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	4 881 379
2	квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 16, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1646;	6 400 800
3	квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,4 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 26, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1656	4 095 748
4	квартира, 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	6 400 800
5	квартира, 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	6 400 800
6	квартира, 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	6 400 800
7	квартира, 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	6 452 006
8	квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 64, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1694	6 400 800
9	квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,4 кв. м., этаж: 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 74, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1704	4 095 748
10	квартира, 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	6 400 800
11	квартира, 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	6 400 800
12	квартира, 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	6 458 407
13	квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,2 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 2, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2084	4 082 407

14	квартира, 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	6 413 602
15	квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,4 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 9, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2091	6 426 403
16	квартира, 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	4 055 725
17	квартира, 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	6 407 201
18	квартира, 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	6 439 205
19	квартира, 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	6 400 800
20	квартира, 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	6 445 606
21	квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,6 кв. м., этаж: 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 71, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1988	4 109 090
22	квартира, 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	6 387 998

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

С уважением,  
Генеральный директор



*Е. Н. Сенькина*

<b>1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>7</b>
1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	7
1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	10
1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	13
<b>2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>14</b>
2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	14
<b>3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>18</b>
3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	18
3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	18
<b>4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>19</b>
4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	20
4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	21
<b>5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>23</b>
5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	23
5.1.1 Описание г. Сургут.....	27
5.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	28
5.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	30
5.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	35
5.4.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком):.....	35
5.4.2 Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):.....	35
5.4.3 Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):.....	35
5.4.4 Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):.....	35
<b>6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>37</b>
6.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	37
6.1.1 Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки.....	37
6.1.2 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2018 ГОД и на плановый период 2019 и 2020 годов.....	38
6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.....	42
6.2.1 Анализ рынка жилой недвижимости в Г.СУРГУТ.....	42
6.2.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.....	46
6.2.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	49
6.2.4 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов.....	51
<b>7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>52</b>
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ СТОИМОСТИ.....	52
7.2 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	52
7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	53
7.4 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ.....	54
7.4.1 Затратный подход.....	54
7.4.2 Сравнительный подход.....	55
7.4.3 Доходный подход.....	55
7.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	56
<b>8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	<b>57</b>
8.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	57
8.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	59
8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК.....	61
8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	63
8.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК.....	66
8.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	68
8.7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК.....	72
8.8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	73
<b>9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ</b> .....	<b>79</b>
<b>10 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	<b>80</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>83</b>

## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Техническое задание № 4 к договору № 3-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 28 ноября 2018г., заключенный между Заказчиком ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра» и Исполнителем - ООО «Гилберт Инвест».

### 1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 1-1

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки <sup>1</sup>	
Объекты оценки	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. квартира, 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;</li> <li>2. квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 16, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1646;</li> <li>3. квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,4 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 26, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1656;</li> <li>4. квартира, 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;</li> <li>5. квартира, 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;</li> <li>6. квартира, 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;</li> <li>7. квартира, 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;</li> <li>8. квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 64, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1694;</li> <li>9. квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,4 кв. м., этаж: 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 74, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1704;</li> <li>10. квартира, 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;</li> <li>11. квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 14, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,</li> </ol>

<sup>1</sup> Данная информация получена из документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком, а также с сайта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru/>) (см. Приложение №1)

	<p>ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 104, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1734;</p> <p>12. квартира, 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;</p> <p>13. квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,2 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 2, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2084;</p> <p>14. квартира, 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;</p> <p>15. квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,4 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 9, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2091;</p> <p>16. квартира, 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;</p> <p>17. квартира, 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;</p> <p>18. квартира, 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;</p> <p>19. квартира, 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;</p> <p>20. квартира, 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;</p> <p>21. квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,6 кв. м., этаж: 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 71, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1988;</p> <p>22. квартира, 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.</p>																					
<b>Объекты оценки</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>22</b>
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	78,3	100	61,4	100	100	100	100,8	100	61,4	100	100	100,9	61,2	100,2	100,4	60,8	100,1	100,6	100	100,7	61,6	99,8
<b>Количество комнат</b>	2	3	2	3	3	3	3	3	2	3	3	3	2	3	3	2	3	3	3	3	2	3
<b>Этаж расположения</b>	3	3	5	5	6	8	9	9	11	11	14	21	2	2	3	4	4	8	8	10	10	10
<b>Материал стен дома, в котором расположено на квартира</b>	МОНОЛИТ																					
<b>Проект</b>	Н/Д																					



дома																							
Год постройки жилого дома, в котором расположена квартира																							
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25												Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19										
	кв. 14	кв. 16	кв. 26	кв. 32	кв. 40	кв. 56	кв. 57	кв. 64	кв. 74	кв. 80	кв. 104	кв. 153	кв. 2	кв. 8	кв. 9	кв. 18	кв. 24	кв. 49	кв. 56	кв. 65	кв. 71	кв. 72	
Оцениваемые права	При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога и ипотеки.																						
Имущественные права	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра»																						
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Территория ЮГРА» Юридический адрес: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3																						
Существующие обременения или ограничения	Доверительное управление																						
Дата оценки	31 декабря 2018 года																						
Дата составления отчета	28 февраля 2019 года																						
Период проведения оценки	15 февраля 2019 года – 28 февраля 2019 года																						

### 1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

*Таблица 1-2*

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Затратный подход		
Не применялся (обоснованный отказ)		
Сравнительный подход		
№ п/п	Объекты оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	квартира, 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	4 881 379
2	квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 16, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1646;	6 400 800
3	квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,4 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 26, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1656	4 095 748
4	квартира, 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	6 400 800
5	квартира, 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	6 400 800
6	квартира, 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	6 400 800
7	квартира, 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	6 452 006
8	квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 64, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1694	6 400 800
9	квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,4 кв. м., этаж: 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 74, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1704	4 095 748
10	квартира, 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	6 400 800
11	квартира, 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	6 400 800
12	квартира, 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	6 458 407
13	квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,2 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 2, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2084	4 082 407

14	квартира, 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	6 413 602
15	квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,4 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 9, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2091	6 426 403
16	квартира, 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	4 055 725
17	квартира, 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	6 407 201
18	квартира, 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	6 439 205
19	квартира, 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	6 400 800
20	квартира, 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	6 445 606
21	квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,6 кв. м., этаж: 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 71, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1988	4 109 090
22	квартира, 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	6 387 998

#### Затратный подход

Не применялся (обоснованный отказ)

#### Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки

**127 956 925 (Сто двадцать семь миллионов девятьсот пятьдесят шесть тысяч триста двадцать пять) рублей,**

в том числе:

№ п/п	Объекты оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	квартира, 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	4 881 379
2	квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 16, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1646;	6 400 800
3	квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,4 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 26, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1656	4 095 748
4	квартира, 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	6 400 800
5	квартира, 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	6 400 800



## 1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

---

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

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

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

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

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1

Объекты оценки	
	1. квартира, 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;
	2. квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 16, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1646;
	3. квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,4 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 26, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1656;
	4. квартира, 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;
	5. квартира, 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;
	6. квартира, 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;
	7. квартира, 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;
	8. квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 64, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1694;
	9. квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,4 кв. м., этаж: 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 74, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1704;
	10. квартира, 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;
	11. квартира, 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;
	12. квартира, 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;
	13. квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,2 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 2, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2084;







<p>Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<p>При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога и ипотеки.</p> <p>Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой (рыночной) стоимости</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>Для актуальной оценки активов.</p> <p>Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Справедливая (рыночная) стоимость</p> <p>В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>МСФО (IFRS) 13 определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.</p>
<p>Применяемые стандарты оценки</p>	<p>ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, стандарты НП СРО «СВОД», членом которой является оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке выполнивший работы по настоящей оценке</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>31 декабря 2018 года</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>28 февраля 2019 года</p>
<p>Срок проведения оценки</p>	<p>15 февраля 2019 года – 28 февраля 2019 года</p>
<p>Форма Отчета</p>	<p>письменная</p>
<p>Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)</p>	<p>69,4706 рублей за 1 долл.США</p>
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.</p>

### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3-1

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

#### 3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3-2

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

## 4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

---

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

1. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

2. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщик исходил из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.

3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.

4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

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

8. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты настоящего отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.

9. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.

10. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

11. Описанные выше допущения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.

12. Настоящие допущения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.

13. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.

14. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

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

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

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

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

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

#### 4.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

Стандарт 1 (Общие положения).

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

Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости)

Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке).

Стандарт 7 (Оценка недвижимости)

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

## 4.2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25; Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19.

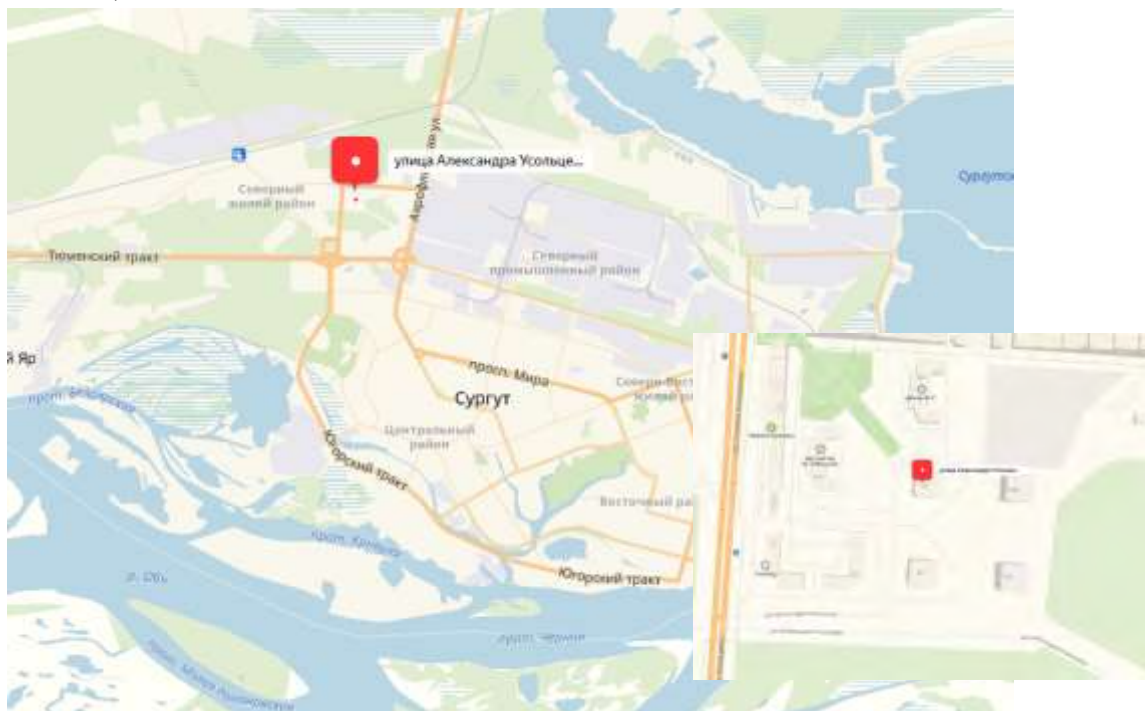
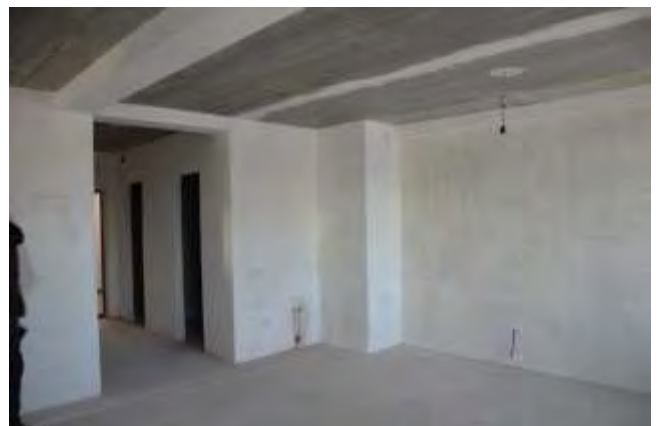


Рисунок 5-1 Местоположение объектов оценки на карте г. Сургут<sup>2</sup>

Фотографии объектов оценки:



<sup>2</sup> <http://maps.yandex.ru>









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

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

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

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

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

Численность населения — 360 590 чел. (2017).

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

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

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

В городе находился центральный офис и находится один из электросетевых филиалов ОАО «Тюменьэнерго» — крупнейшей энергосистемы Урала и второй по величине в Российской Федерации. В результате реформирования электроэнергетики с 1 июля 2005 года ОАО «Тюменьэнерго» является распределительной сетевой компанией. ОАО «Тюменьэнерго» обеспечивает централизованное электроснабжение на территории более 1 млн км<sup>2</sup>.

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

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

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

Штаб-квартиры и головные офисы

ПАО «Сургутнефтегаз» (СНГ)

---

<sup>3</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D1%80%D0%B3%D1%83%D1%82>

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

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

ПАО «МЭС Западной Сибири».

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

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

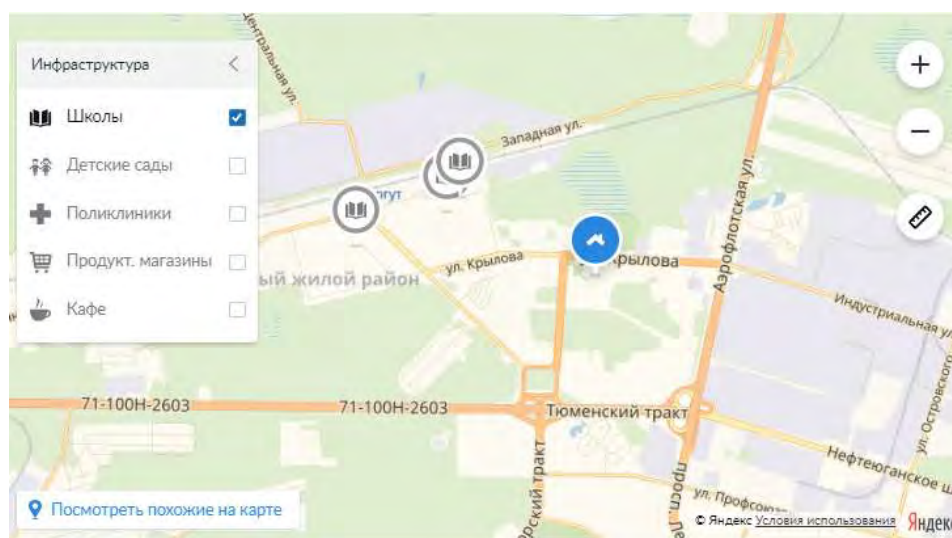
Также в городе работают завод промстройдеталей, Сургутский комбинат восточных изделий другие предприятия.

## 5.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

**Объекты оценки** расположены по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14, кв. 16, кв. 26, кв.32, кв. 40, кв. 56, кв. 57, кв. 64, кв. 74, кв. 80; кв. 104, кв. 153; Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 2, кв. 8, кв. 9, кв. 18, кв. 24, кв. 49, кв. 56, кв.65, кв. 71, кв.72. В непосредственной близости находятся две остановки общественного транспорта. Ближайшее окружение объекта составляют многоквартирные жилые дома и коммерческие объекты, плотность застройки высокая.

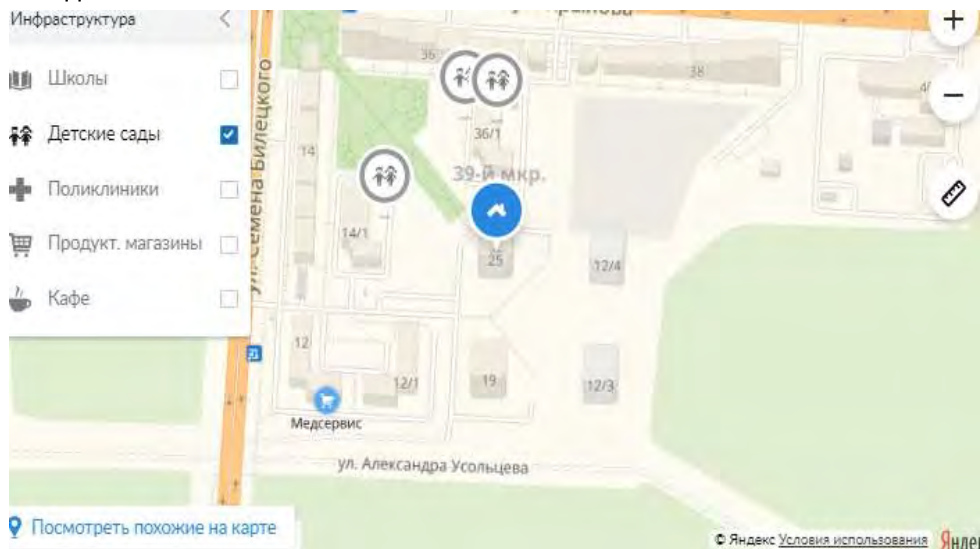
### Объекты инфраструктуры<sup>4</sup>

#### Школы

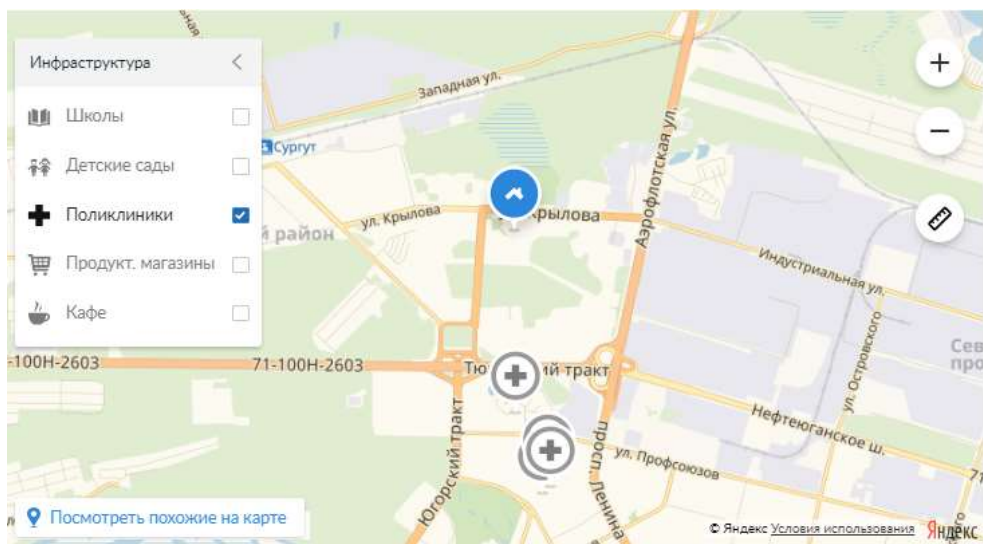


<sup>4</sup> <https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230752/>

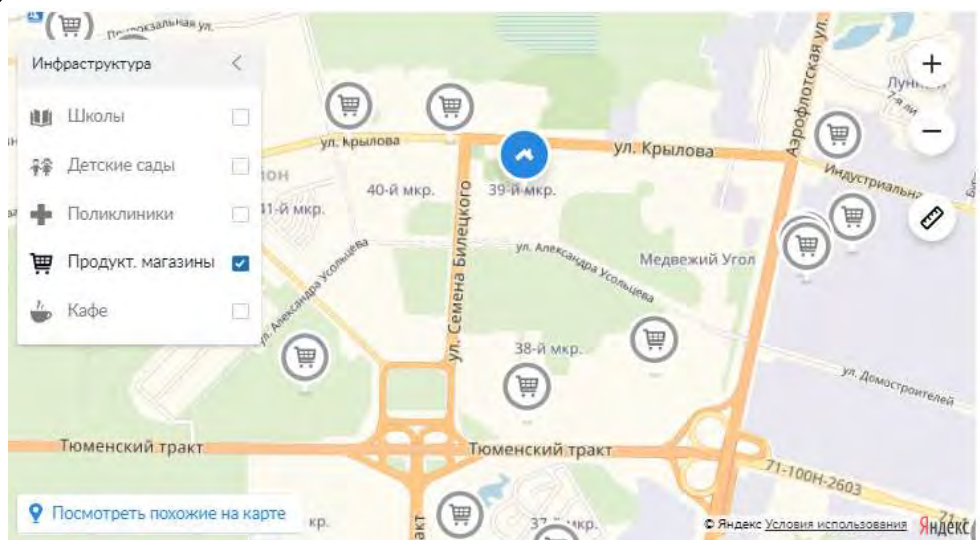
## Детские сады



## Поликлиники



## Продуктовые магазины





	<p>19. квартира, 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;</p> <p>20. квартира, 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;</p> <p>21. квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,6 кв. м., этаж: 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 71, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1988;</p> <p>22. квартира, 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.</p>																					
Объекты оценки	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Общая площадь, кв.м.	78,3	100	61,4	100	100	100	100,8	100	61,4	100	100	100,9	61,2	100,2	100,4	60,8	100,1	100,6	100	100,7	61,6	99,8
Назначение	Жилое																					
Текущее использование	Жилое																					
<b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объектов оценки</b>																						
Населенный пункт	Сургут																					
Улица	Александра Усольцева																					
Номер дома	25												19									
Номер квартиры	14	16	26	32	40	56	57	64	74	80	104	153	2	8	9	18	24	49	56	65	71	72
Ближайшая остановка транспортом	Улица Семёна Билецкого (в непосредственной близости)																					
Удобство подъездных путей	хорошее																					
Окружающая застройка	многоэтажные жилые дома и коммерческие объекты																					
Интенсивность движения транспорта	средняя																					
Престижность района	средняя																					
Имущественные права	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра»																					
Оцениваемые права	При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога и ипотеки.																					
Правообладатель	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Территория ЮГРА» Юридический адрес: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3																					

Ограничения (обременения)	Доверительное управление	
Балансовая стоимость, руб	Балансовая стоимость отсутствует, не влияет на результаты оценки	
<b>Общая характеристика жилого дома, в котором расположена квартира<sup>6</sup></b>		
Тип здания	Многokвартирный дом	Многokвартирный дом
Этажность	23	23
Год постройки	2015	2016
Материал наружных стен	Монолитные	Монолитные
Проект жилого дома	н/д	н/д
Материал перекрытий	ж/б	ж/б
Группа капитальности	I	I
Нормативный срок службы здания <sup>7</sup>	125	125
Износ (по мнению оценщика)	2,4% <sup>8</sup>	1,6% <sup>9</sup>
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее	Хорошее
Техническое обеспечение здания	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация
Состояние подъезда (субъективная)	Хорошее	Хорошее

<sup>6</sup> По данным сайта: <http://dom.mingkh.ru/tyumenskaya-oblast/surgut/799247>; <http://dom.mingkh.ru/tyumenskaya-oblast/surgut/808939>

<sup>7</sup> По данным сайта [http://www.baurum.ru/\\_library/?cat=stroyworks&id=651](http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651)

<sup>8</sup> Износ рассчитан методом срока жизни. Год постройки здания 2015, хронологический возраст 3 года, нормативный срок эксплуатации 125 лет. Расчетное значение износа методом срока жизни составляет:  $3/125 \cdot 100 = 2,4\%$ .

<sup>9</sup> Износ рассчитан методом срока жизни. Год постройки здания 2016, хронологический возраст 2 года, нормативный срок эксплуатации 125 лет. Расчетное значение износа методом срока жизни составляет:  $2/125 \cdot 100 = 1,6\%$ .



оценка)																						
Наличие планов на снос, реконструкцию, проведение капитального ремонта	Не имеется											Не имеется										
Социальный состав жильцов	Смешанный											Смешанный										
<b>Характеристика окружающей территории</b>																						
Инфраструктура района	средне развита																					
Наличие зеленых насаждений	Есть																					
Наличие детских площадок	Есть																					
Наличие объектов ближайшего окружения, повышающих привлекательность объекта оценки	нет																					
Наличие объектов ближайшего окружения, снижающих привлекательность объекта оценки	нет																					
Общее состояние прилегающей территории	Хорошее																					
<b>Характеристика квартиры</b>																						
Общая площадь, кв.м	78,3	100	61,4	100	100	100	100,8	100	61,4	100	100	100,9	61,2	100,2	100,4	60,8	100,1	100,6	100	100,7	61,6	99,8
Этаж расположения	3	3	5	5	6	8	9	9	11	11	14	21	2	2	3	4	4	8	8	10	10	10

Количество комнат	2	3	2	3	3	3	3	3	2	3	3	3	2	3	3	2	3	3	3	3	2	3
Высота потолков, м	н/д																					
Состояние внутренней отделки	Без отделки																					
Сантехника	отсутствует																					
Полы	стяжка																					
Стены	штукатурка																					
Окна	ПВХ стеклопакеты																					
<b>Другие факторы и характеристики, влияющие на объект оценки</b>																						
не обнаружено																						

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

---

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

---

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

Копии выписок из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (на каждую квартиру).

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

---

Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года

Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

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

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

---

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

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

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

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

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

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

#### **Анализ достаточности о достоверности информации**

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

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

---

### 6.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

---

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

---

##### Картина экономики. Ноябрь 2018 года.<sup>10</sup>

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

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

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

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

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

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

---

<sup>10</sup> [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212\\_econ\\_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215)

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

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

---

### 6.1.2 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2018 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2019 И 2020 ГОДОВ<sup>11</sup>

---

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

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

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

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## 6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

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

### 6.2.1 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.СУРГУТ <sup>12</sup>

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

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

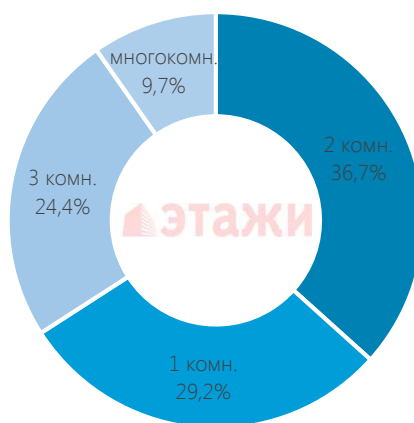


Рисунок 6-1 Структура предложения по количеству комнат

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

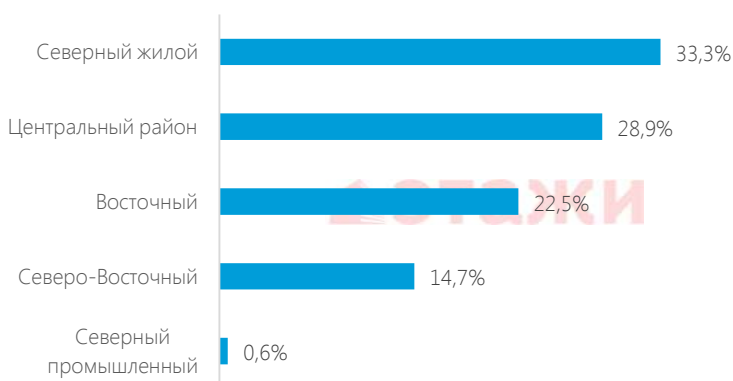


Рисунок 6-2 Структура предложения по районам

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

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

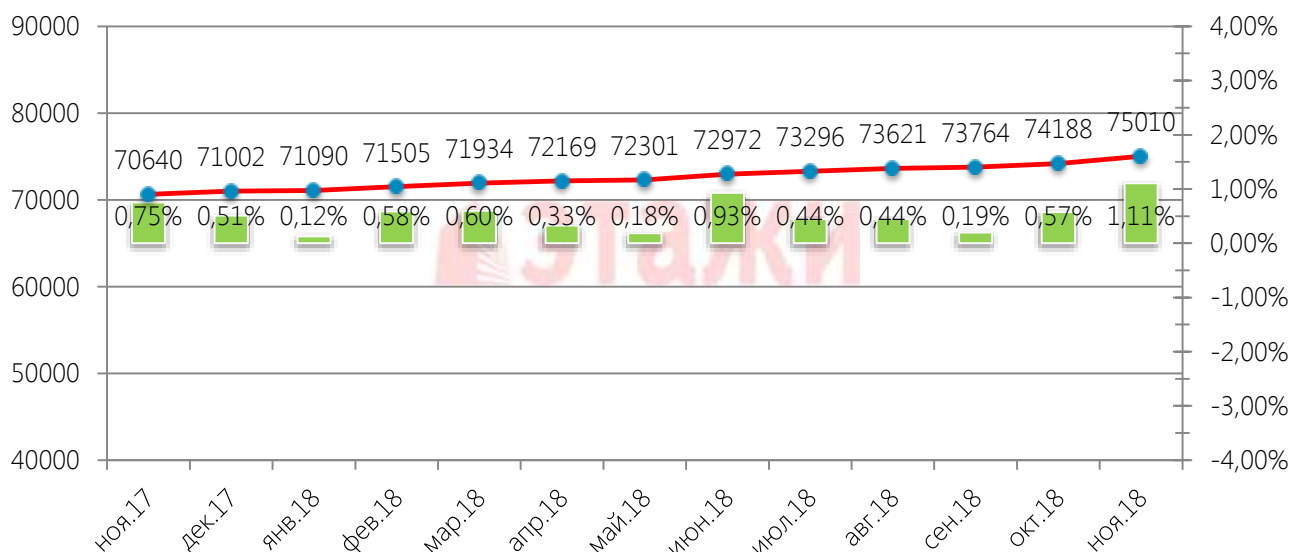


Рисунок 6-3 Динамика удельной цены предложения на вторичном рынке жилой недвижимости

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

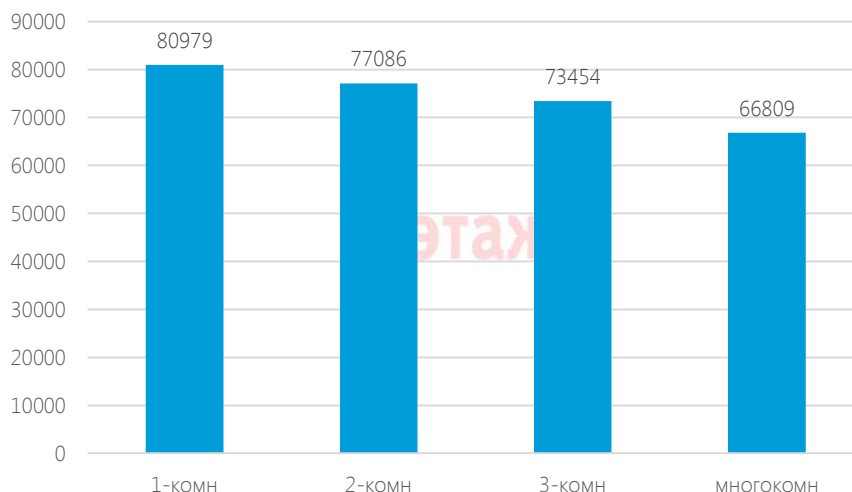


Рисунок 6-4 Удельная цена предложения по количеству комнат

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



Рисунок 6-5 Удельная цена предложения по районам

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

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

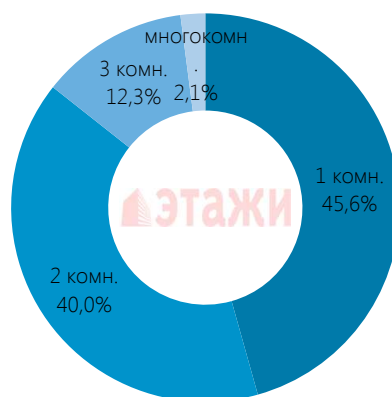


Рисунок 6-6 Структура продаж по количеству комнат

Числовая пространственно-параметрическая модель вторичного рынка г. Сургута за ноябрь 2018 г.<sup>13</sup>

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

Кол-во комн.	Тип домостроения	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	Номер столбца	Показатель
Все	Все	3824	4691723	1998888	64656	1,38	1150000	18500000	4300000	62,55	25,45	0,82	1,32	23,00	202,00	58,50	75010	22748	93	0,12	25556	152460	1	Объем выборки, шт.
	Кирпичное	665	5714965	2620048	203355	3,56	1760000	17350000	5000000	72,71	30,92	2,40	3,30	24,00	200,30	65,90	78601	19731	179	0,23	32308	152460	2	Средняя цена, тыс. руб.
	Монолитное	421	5991796	2530311	246633	4,12	1520000	18500000	5600000	72,26	29,11	2,84	3,93	23,50	202,00	65,00	82625	27829	319	0,38	38750	142442	3	СКО, тыс. руб.
	Панельное	2628	4204154	1405516	54845	1,3	1150000	15000000	4050000	58,18	21,30	0,83	1,43	23,00	190,00	55,00	72266	22577	115	0,16	25556	132780	4	Погрешность, тыс. руб.
	Елочное	110	5178482	2873903	512227	9,89	1900000	14500000	4471500	68,43	34,76	6,66	9,73	26,60	198,00	55,70	75680	21440	494	0,65	28614	113154	5	Погрешность, %
1-комн.	Все	1118	3172421	767364	45620	1,45	1150000	6500000	3160000	39,18	9,03	0,54	1,38	23,00	87,60	40,30	80979	31963	305	0,38	25556	132780	6	Минимум, тыс. руб.
	Кирпичное	144	3334618	757305	126658	3,8	1760000	5250000	3300000	40,07	7,12	1,19	2,97	24,00	63,60	38,80	83217	19731	179	0,22	40000	113483	7	Максимум, тыс. руб.
	Монолитное	144	4026264	988648	165350	4,11	1520000	6500000	3900000	46,86	9,95	1,66	3,55	23,50	87,60	46,05	85920	27829	319	0,37	38750	123626	8	Медиана, тыс. руб.
	Панельное	789	2980532	591916	42172	1,41	1150000	5100000	3000000	37,52	8,45	0,60	1,60	23,00	78,00	38,90	79436	22577	115	0,15	25556	132780	9	Средняя площадь, кв. м
	Елочное	41	3296585	731719	231390	7,02	1980000	5100000	3200000	40,89	7,74	2,45	5,98	26,60	52,40	42,00	80630	21440	494	0,61	57558	109655	10	СКО, кв. м
2-комн.	Все	1402	4486481	1343020	71762	1,6	1600000	16000000	4200000	58,20	12,70	0,68	1,17	30,30	186,70	56,10	77086	23061	161	0,21	30710	136139	11	Погрешность, кв. м
	Кирпичное	228	5343759	1995295	264865	4,96	1760000	16000000	4850000	64,79	17,79	2,36	3,64	33,70	186,70	60,75	82475	19731	179	0,22	32308	136139	12	Погрешность, %
	Монолитное	162	5778961	1542728	243168	4,21	2850000	12000000	5650000	68,46	13,01	2,05	3,00	44,00	113,60	66,00	84417	27829	319	0,38	56022	134680	13	Минимум, кв. м
	Панельное	982	4064258	764045	48788	1,2	1600000	8500000	4090000	54,87	9,22	0,59	1,07	30,30	112,00	54,10	74088	22577	115	0,16	30710	119497	14	Максимум, кв. м
	Елочное	30	4812433	1325535	492291	10,2	1900000	7750000	4650000	61,69	13,73	5,10	8,26	39,80	91,40	59,05	78006	21440	494	0,63	39501	94067	15	Медиана, кв. м
3-комн.	Все	932	5957652	2044842	134034	2,25	1900000	17350000	5300000	81,11	19,51	1,28	1,58	50,10	175,80	73,90	73454	18766	137	0,19	28614	152460	16	Удельная цена, руб./кв. м
	Кирпичное	220	6768373	2467398	333463	4,93	2060000	17350000	6050000	86,21	22,71	3,07	3,56	51,90	175,80	81,90	78509	19731	179	0,23	39313	152460	17	СКО, руб./кв. м
	Монолитное	97	8384227	2163875	441699	5,27	4700000	14700000	8000000	104,06	17,70	3,61	3,47	60,60	153,00	107,30	80568	27829	319	0,4	56287	142442	18	Погрешность, руб./кв. м
	Панельное	587	5227462	1247399	103059	1,97	3000000	14000000	5000000	75,07	14,37	1,19	1,58	50,10	149,60	71,30	69637	22577	115	0,17	44786	116580	19	Погрешность, %
	Елочное	28	6499286	2446515	941664	14,5	1900000	12000000	6300000	88,10	20,03	7,71	8,75	53,00	140,60	86,00	73661	21440	494	0,67	28614	113154	20	Минимум, руб./кв. м
Много-комн.	Все	372	6859688	2498175	259398	3,78	3200000	18500000	6000000	102,68	25,86	2,69	2,62	58,00	202,00	90,15	68809	15359	157	0,24	38095	138324	21	Максимум, руб./кв. м
	Кирпичное	73	8395178	2942140	693469	8,26	3200000	17000000	7800000	121,12	29,78	7,02	5,79	58,60	200,30	119,30	69311	19731	179	0,26	38095	138324		
	Панельное	270	6063915	1589826	193867	3,2	3800000	15000000	5600000	93,83	16,53	2,02	2,15	58,00	190,00	88,20	64630	22577	115	0,18	46188	109827		

Рисунок 6-7

---

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

---

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

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Тип дома	Этаж расположения	Цена предложения, руб	Цена предложения, руб/кв.м	Источник информации
1	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	103,2	монолит	3/23	6 959 000	67 432	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/195316082/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/195316082/</a>
2	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	101,5	монолит	3/23	7 000 000	68 966	<a href="https://surgut.etagi.com/realty/2707311/">https://surgut.etagi.com/realty/2707311/</a>
3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	103	монолит	14/23	6 629 000	64 359	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230755/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230755/</a>
4	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	103,36	монолит	17/23	7 199 000	69 650	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/196809355/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/196809355/</a>
5	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	103,19	монолит	18/23	6 569 000	63 659	<a href="https://surgut.sova72.ru/nedvizhimost/dolya/197439">https://surgut.sova72.ru/nedvizhimost/dolya/197439</a>
6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	103,19	монолит	8/23	7 189 000	69 668	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/199396931/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/199396931/</a>
7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	97,4	монолит	14/23	7 139 000	73 296	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/196809358/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/196809358/</a>
8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	103,94	монолит	23/23	7 559 000	72 725	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/167122115/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/167122115/</a>

Как видно из таблицы, диапазон цены предложения 1 кв.м продажи аналогичной оцениваемой недвижимости составляет 63 659 – 73 296 руб/кв.м.

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Тип дома	Этаж расположения	Цена предложения, руб	Цена предложения, руб/кв.м	Источник информации
1	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	84	монолит	12/23	5 949 000	70 821	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230751/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230751/</a>
2	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	71	монолит	2/23	4 639 000	65 338	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230752/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230752/</a>
3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	83,96	монолит	20/23	5 694 000	67 818	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/192341496/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/192341496/</a>
4	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	71,09	монолит	22/23	5 259 000	73 977	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/195316069/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/195316069/</a>
5	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	86	монолит	10/23	6 029 000	70 105	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230759/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230759/</a>
6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	70,85	монолит	11/23	5 179 000	73 098	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/189536254/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/189536254/</a>
7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева	71,04	монолит	19/23	4 819 000	67 835	<a href="https://surgut.sova72.ru/nedvizhimost/dolya/240407">https://surgut.sova72.ru/nedvizhimost/dolya/240407</a>
8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева	85,63	монолит	2/23	5 949 000	69 473	<a href="https://surgut.sova72.ru/nedvizhimost/dolya/197850">https://surgut.sova72.ru/nedvizhimost/dolya/197850</a>

Как видно из таблицы, диапазон цены предложения 1 кв.м продажи аналогичной оцениваемой недвижимости составляет 65 338 – 73 997 руб/кв.м.



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

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

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

**Условия продажи.** Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

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

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

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

Таблица 6-3

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

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

Таблица 6-4

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

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

Таблица 6-5

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

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

Таблица 6-6

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

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

Таблица 6-7

**Поправка на тип отделки, руб./кв. м**

Таблица 154

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

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

Таблица 6-8

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

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

---

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

---

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

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

**Вывод:** Диапазон цены предложения 1 кв.м продажи аналогичной оцениваемой недвижимости (трехкомнатные квартиры) составляет 63 659 – 73 296 руб/кв.м.

Диапазон цены предложения 1 кв.м продажи аналогичной оцениваемой недвижимости (двухкомнатные квартиры) составляет 65 338 – 73 997 руб/кв.м.

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

---

### 7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ СТОИМОСТИ

---

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

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

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

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

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

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

### 7.2 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

---

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

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

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

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

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

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

### 7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7.4 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ

---

В соответствии с п. 11 раздела III ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п.24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

### 7.4.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

---

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

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

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

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

---

#### 7.4.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

---

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

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

методом сравнения продаж;

методом валового рентного мультипликатора.

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

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

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

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

---

#### 7.4.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

---

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

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает три метода:

- метод прямой капитализации;

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

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

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

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

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

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

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

## 7.5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

---

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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



## 8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

---

### 8.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта ли поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

## 8.2 ПОДБОР И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ<sup>14</sup>

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

Выбор единицы сравнения

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

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

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

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

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

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

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: квартира площадью 50 м<sup>2</sup> не обязательно в два раза дороже, чем квартира площадью 100 м<sup>2</sup>, потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м<sup>2</sup> квартиры площадью 50 м<sup>2</sup> может быть, как дороже, так и дешевле цены 1 м<sup>2</sup> квартиры площадью 100 м<sup>2</sup>.

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

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

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

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

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

<sup>14</sup> В соответствии с п. 22 ФСО №7

*Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры, расположенной по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14*

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

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

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам. Для расчетов отбирались двухкомнатные квартиры, расположенные в г.Сургут в ЖК «4 сезона».

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 8-1

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<b>Экономические характеристики объектов</b>						
Вид использования	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.		5 259 000	4 639 000	4 819 000	6 029 000	5 949 000
Площадь объекта, кв.м	78,30	71,09	71,00	71,04	86,0	85,63
Цена предложения за единицу площади, руб		73 977	65 338	67 835	70 105	69 473
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата сделки/предложения	31.12.2018	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<b>Физические характеристики объектов</b>						
Местоположение <sup>15</sup>	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева
Материал стен дома	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид внутренней отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Этаж расположения	3/23	22/23	2/23	19/23	10/23	2/23
Наличие балкона/лоджи	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется

<sup>15</sup> Уточнялось в результате интервью с представителем собственника

и						
Инженерные коммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация
Источник информации		<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/195316069/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/195316069/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230752/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230752/</a>	<a href="https://surgut.sova72.ru/nedvizhimost/dolya/240407">https://surgut.sova72.ru/nedvizhimost/dolya/240407</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230759/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230759/</a>	<a href="https://surgut.sova72.ru/nedvizhimost/dolya/197850">https://surgut.sova72.ru/nedvizhimost/dolya/197850</a>

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

### 8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

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

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

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

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

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

**Условия продажи.** Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

**Скидки к ценам предложений.** Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №23», 2018 г. под ред. Яскевича Е.Е.:

Таблица 8-2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам	6,2	10,1	7,1	11,2	7,1	11,0	8,8	11,8	12,7

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере 10,1%.

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

**Местоположение.** Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в г.Сургут, в ЖК «4 сезона» – корректировка не вводится.

**Площадь.** Площадь объекта оценки, как и площади всех объектов-аналогов, относятся к одному диапазону (65-90 кв.м.). Согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.2.3. настоящего отчета, корректировка не требуется.

**Материал стен дома.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в г.Сургут, в ЖК «4 сезона», материал стен сопоставим – корректировка не вводится.

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

**Вид внутренней отделки.** Все объекты-аналоги, как и объект оценки - без отделки. Согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.2.3. настоящего отчета, корректировка не требуется.

**Этаж расположения.** Объект оценки, как и все объекты-аналоги, расположены на средних этажах. Согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.5. настоящего отчета, корректировка не вводится.

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

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

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

Удельные веса рассчитываются по формуле:

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

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

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

Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office.

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

## 8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 8-3 Расчет стоимости

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения, руб.	руб	Определяется	5 259 000	4 639 000	4 819 000	6 029 000	5 949 000
Площадь объекта оценки	кв.м	78,30	71,09	71,00	71,04	86,0	85,63
Цена предложения за 1 кв.м	руб		73 977	65 338	67 835	70 105	69 473
Передаваемые имущественные права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		73 977	65 338	67 835	70 105	69 473
Условия финансирования		из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		73 977	65 338	67 835	70 105	69 473
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		73 977	65 338	67 835	70 105	69 473
Скидки к ценам предложений			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		<b>-10,1%</b>	<b>-10,1%</b>	<b>-10,1%</b>	<b>-10,1%</b>	<b>-10,1%</b>
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 505	58 739	60 984	63 024	62 456
Дата сделки/предложения		31.12.2018	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 505	58 739	60 984	63 024	62 456
Местоположение		Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 505	58 739	60 984	63 024	62 456
Площадь объекта, кв.м		78,30	71,09	71,00	71,04	86,00	85,63
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 505	58 739	60 984	63 024	62 456
Материал стен дома		МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ

Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 505	58 739	60 984	63 024	62 456
Физическое состояние дома		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 505	58 739	60 984	63 024	62 456
Вид внутренней отделки		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 505	58 739	60 984	63 024	62 456
Этаж расположения		3/23	22/23	2/23	19/23	10/23	2/23
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 505	58 739	60 984	63 024	62 456
Наличие балкона/лоджии		имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 505	58 739	60 984	63 024	62 456
Инженерные коммуникации		Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 505	58 739	60 984	63 024	62 456
Общая величина корректировок, n			10,1%	10,1%	10,1%	10,1%	10,1%
1/n			9,90	9,90	9,90	9,90	9,90
Сумма 1/n			49,50	49,50	49,50	49,50	49,50
Весовой коэффициент			0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000
Средневзвешенное значение стоимости	руб/кв.м	62 342					
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 14)	руб	4 881 379					

*Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартир, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 26, 74, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 2, 18, 71.*

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



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

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектами оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам. Для расчетов отбирались двухкомнатные квартиры, расположенные в г.Сургут в ЖК «4 сезона».

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 8-4

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<b>Экономические характеристики объектов</b>						
Вид использования	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.		5 259 000	4 639 000	4 819 000	6 029 000	5 949 000
Площадь объекта, кв.м	61,4; 61,4; 61,2; 60,8; 61,6	71,09	71,00	71,04	86,0	85,63
Цена предложения за единицу площади, руб		73 977	65 338	67 835	70 105	69 473
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата сделки/предложения	31.12.2018	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<b>Физические характеристики объектов</b>						
Местоположение <sup>16</sup>	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 26, 74, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 2, 18, 71	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева
Материал стен дома	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид внутренней отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Этаж расположения	5/23; 11/23; 2/23; 4/23; 10/23;	22/23	2/23	19/23	10/23	2/23

<sup>16</sup> Уточнялось в результате интервью с представителем собственника

Наличие балкона/лоджии	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Инженерные коммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация
Источник информации		<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/193316069/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/193316069/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230752/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230752/</a>	<a href="https://surgut.sova72.ru/nedvizhimost/dolya/240407">https://surgut.sova72.ru/nedvizhimost/dolya/240407</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230759/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230759/</a>	<a href="https://surgut.sova72.ru/nedvizhimost/dolya/197850">https://surgut.sova72.ru/nedvizhimost/dolya/197850</a>

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

## 8.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

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

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

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

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

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

**Условия продажи.** Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

**Скидки к ценам предложений.** Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №23», 2018 г. под ред. Яскевича Е.Е.:

Таблица 8-5

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам	6,2	10,1	7,1	11,2	7,1	11,0	8,8	11,8	12,7

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере 10,1%.

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

**Местоположение.** Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Все объекты-аналоги, как и объекты оценки, расположены в г.Сургут, в ЖК «4 сезона» – корректировка не вводится.

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

Таблица 8-6 Корректировка на площадь

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь, кв.м.	61,4; 61,4; 61,2; 60,8; 61,6	71,09	71,00	71,04	86,00	85,63
Корректировка на общую площадь		7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%

**Материал стен дома.** Все объекты-аналоги, как и объекты оценки, расположены в г. Сургут, в ЖК «4 сезона», материал стен сопоставим – корректировка не вводится.

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

**Вид внутренней отделки.** Все объекты-аналоги, как и объекты оценки - без отделки. Согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.2.3. настоящего отчета, требуется корректировка.

**Этаж расположения.** Объекты оценки, как и все объекты-аналоги, расположены на средних этажах. Согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.5. настоящего отчета, корректировка не вводится.

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

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

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

Удельные веса рассчитываются по формуле:

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

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

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

Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office.

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

## 8.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 8-7 Расчет стоимости

Параметры объектов	Единица измерения	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения, руб.	руб	Определяется	5 259 000	4 639 000	4 819 000	6 029 000	5 949 000
Площадь объекта оценки	кв.м	61,4; 61,4; 61,2; 60,8; 61,6	71,09	71,00	71,04	86,0	85,63
Цена предложения за 1 кв.м	руб		73 977	65 338	67 835	70 105	69 473
Передаваемые имущественные права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		73 977	65 338	67 835	70 105	69 473
Условия финансирования		из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		73 977	65 338	67 835	70 105	69 473
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		73 977	65 338	67 835	70 105	69 473
Скидки к ценам предложений			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		<b>-10,1%</b>	<b>-10,1%</b>	<b>-10,1%</b>	<b>-10,1%</b>	<b>-10,1%</b>
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 505	58 739	60 984	63 024	62 456
Дата сделки/предложения		31.12.2018	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 505	58 739	60 984	63 024	62 456
Местоположение		Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 26, 74, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева

		Усольцева, д. 19, кв. 2, 18, 71					
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 505	58 739	60 984	63 024	62 456
Площадь объекта, кв.м		61,4; 61,4; 61,2; 60,8; 61,6	71,09	71,00	71,04	86,00	85,63
Корректировка	%		<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		71 160	62 851	65 253	67 436	66 828
Материал стен дома		монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		71 160	62 851	65 253	67 436	66 828
Физическое состояние дома		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		71 160	62 851	65 253	67 436	66 828
Вид внутренней отделки		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		71 160	62 851	65 253	67 436	66 828
Этаж расположения		5/23; 11/23; 2/23; 4/23; 10/23;	22/23	2/23	19/23	10/23	2/23
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		71 160	62 851	65 253	67 436	66 828
Наличие балкона/лоджии		имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		71 160	62 851	65 253	67 436	66 828
Инженерные коммуникации		Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		71 160	62 851	65 253	67 436	66 828
Общая величина корректировок			17,1%	17,1%	17,1%	17,1%	17,1%
1/n			5,85	5,85	5,85	5,85	5,85
Сумма 1/n			29,25	29,25	29,25	29,25	29,25
Весовой коэффициент			0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000

Средневзвешенное значение стоимости	руб/кв.м	66 706
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 26)	руб	4 095 748
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 74)		4 095 748
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 2)		4 082 407
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 18)		4 055 725
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 71)		4 109 090

*Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартир, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 16, 32, 40, 56, 57, 64, 80, 104, 153, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 8, 9, 24, 49, 56, 65, 72.*

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

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

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектами оценки по основным ценообразующим факторам, определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам. Для расчетов отбирались трехкомнатные квартиры, расположенные в г.Сургут в ЖК «4 сезона».

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже:

Таблица 8-8

Параметры объектов	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<b>Экономические характеристики объектов</b>						
Вид использования	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.		7 139 000	7 000 000	7 189 000	7 199 000	7 559 000
Площадь объекта, кв.м	100; 100; 100; 100; 100,8; 100;100; 100; 100,9; 100,2; 100,4; 100,1; 100,6; 100; 100,7; 99,8	97,40	101,50	103,19	103,36	103,94

Цена предложения за единицу площади, руб		73 296	68 966	69 668	69 650	72 725
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата сделки/предложения	31.12.2018	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<b>Физические характеристики объектов</b>						
Местоположение <sup>17</sup>	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 16, 32, 40, 56, 57, 64, 80, 104, 153, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 8, 9, 24, 49, 56, 65, 72	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19
Материал стен дома	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид внутренней отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Этаж расположения	3/23; 5/23; 6/23; 8/23; 9/23; 9/23; 11/23, 14/23, 21/23; 2/23; 3/23; 4/23; 8/23; 8/23; 10/23; 10/23	14/23	3/23	8/23	17/23	23/23
Наличие балкона/лоджи и	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Инженерные коммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация
Источник информации		<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/196809358/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/196809358/</a>	<a href="https://surgut.etaqi.com/realty/2707311/">https://surgut.etaqi.com/realty/2707311/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/199396931/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/199396931/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/196809355/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/196809355/</a>	<a href="https://surgut.cian.ru/sale/flat/167122115/">https://surgut.cian.ru/sale/flat/167122115/</a>

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

<sup>17</sup> Уточнялось в результате интервью с представителем собственника

## 8.7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОРРЕКТИРОВОК

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

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

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

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

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

**Условия продажи.** Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

**Скидки к ценам предложений.** Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании исследований рынка, приведенных в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №23», 2018 г. под ред. Яскевича Е.Е.:

Таблица 8-9

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам	6,2	10,1	7,1	11,2	7,1	11,0	8,8	11,8	12,7

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере 10,1%.

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

**Местоположение.** Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Все объекты-аналоги, как и объекты оценки, расположены в г.Сургут, в ЖК «4 сезона» – корректировка не вводится.

**Площадь.** Объекты оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.2.3. настоящего отчета, корректировка не требуется.

**Материал стен дома.** Все объекты-аналоги, как и объекты оценки, расположены в г.Сургут, в ЖК «4 сезона», материал стен сопоставим – корректировка не вводится.

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

**Вид внутренней отделки.** Все объекты-аналоги, как и объекты оценки - без отделки. Согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.2.3. настоящего отчета, требуется корректировка.



**Этаж расположения.** Объекты оценки, и объекты-аналоги №1-4, расположены на средних этажах. Согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.5. настоящего отчета, корректировка не вводится.

Для объекта-аналога №5, расположенного на последнем этаже, согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.5, корректировка составит +4,17%  $((1/0,96-1)*100\%)$ .

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

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

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

Удельные веса рассчитываются по формуле:

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

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

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

Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office.

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

## 8.8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 8-10 Расчет стоимости

Параметры объектов	Единица измерения	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения, руб.	руб	Определяется	7 139 000	7 000 000	7 189 000	7 199 000	7 559 000
Площадь объекта оценки	кв.м	100; 100; 100; 100; 100,8; 100;100; 100; 100,9; 100,2; 100,4; 100,1; 100,6; 100; 100,7; 99,8	97,40	101,50	103,19	103,36	103,94

Цена предложения за 1 кв.м	руб		73 296	68 966	69 668	69 650	72 725
Передаваемые имущественные права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		73 296	68 966	69 668	69 650	72 725
Условия финансирования		из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		73 296	68 966	69 668	69 650	72 725
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		73 296	68 966	69 668	69 650	72 725
Скидки к ценам предложений			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		<b>-10,1%</b>	<b>-10,1%</b>	<b>-10,1%</b>	<b>-10,1%</b>	<b>-10,1%</b>
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 893	62 000	62 632	62 615	65 380
Дата сделки/предложения		31.12.2018	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 893	62 000	62 632	62 615	65 380
Местоположение		Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 16, 32, 40, 56, 57, 64, 80, 104, 153, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 8, 9, 24, 49, 56, 65, 72	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 893	62 000	62 632	62 615	65 380
Площадь объекта, кв.м		100; 100; 100; 100; 100,8; 100;100; 100; 100,9; 100,2; 100,4; 100,1; 100,6; 100; 100,7; 99,8	97,40	101,50	103,19	103,36	103,94
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 893	62 000	62 632	62 615	65 380

Материал стен дома		МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 893	62 000	62 632	62 615	65 380
Физическое состояние дома		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 893	62 000	62 632	62 615	65 380
Вид внутренней отделки		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 893	62 000	62 632	62 615	65 380
Этаж расположения		3/23; 5/23; 6/23; 8/23; 9/23; 9/23; 11/23, 14/23, 21/23; 2/23; 3/23; 4/23; 8/23; 8/23; 10/23; 10/23	14/23	3/23	8/23	17/23	23/23
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	<b>4,17%</b>
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 893	62 000	62 632	62 615	68 106
Наличие балкона/лоджии		имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 893	62 000	62 632	62 615	68 106
Инженерные коммуникации		Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		65 893	62 000	62 632	62 615	68 106
Общая величина корректировок, n			10,1%	10,1%	10,1%	10,1%	14,3%
1/n			9,90	9,90	9,90	9,90	6,99
Сумма 1/n			46,59	46,59	46,59	46,59	46,59
Весовой коэффициент			0,2125	0,2125	0,2125	0,2125	0,1500
Средневзвешенное значение стоимости	руб/кв.м	<b>64 008</b>					
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 16)	руб	<b>6 400 800</b>					

Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 32)		6 400 800
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 40)		6 400 800
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 56)		6 400 800
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 57)		6 452 006
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 64)		6 400 800
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 80)		6 400 800
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 104)		6 400 800
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 153)		6 458 407
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 8)		6 413 602
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 9)		6 426 403
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 24)		6 407 201
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 49)		6 439 205
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 56)		6 400 800

Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 65)	6 445 606
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 72)	6 387 998

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки – квартир в количестве 22 единиц, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, по состоянию на 31 декабря 2018 года, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Объекты оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
квартира, 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	4 881 379
квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 16, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1646;	6 400 800
квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,4 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 26, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1656	4 095 748
квартира, 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	6 400 800
квартира, 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	6 400 800
квартира, 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	6 400 800
квартира, 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	6 452 006
квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 64, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1694	6 400 800
квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,4 кв. м., этаж: 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 74, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1704	4 095 748
квартира, 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	6 400 800

квартира, 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	6 400 800
квартира, 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	6 458 407
квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,2 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 2, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2084	4 082 407
квартира, 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	6 413 602
квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,4 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 9, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2091	6 426 403
квартира, 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	4 055 725
квартира, 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	6 407 201
квартира, 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	6 439 205
квартира, 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	6 400 800
квартира, 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	6 445 606
квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,6 кв. м., этаж: 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 71, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1988	4 109 090
квартира, 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	6 387 998
<b>Итого</b>	<b>127 956 925</b>

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

---

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

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

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

## 10 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

*Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки* – квартир в количестве 22 единиц, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, *определенная по состоянию на дату оценки, составляет:*

**127 956 925 (Сто двадцать семь миллионов девятьсот пятьдесят шесть тысяч девятьсот двадцать пять) рублей,**

В ТОМ ЧИСЛЕ:

Объекты оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
квартира, 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	4 881 379
квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 16, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1646;	6 400 800
квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,4 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 26, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1656	4 095 748
квартира, 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	6 400 800
квартира, 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	6 400 800
квартира, 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	6 400 800
квартира, 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	6 452 006
квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 64, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1694	6 400 800
квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,4 кв. м., этаж: 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 74, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1704	4 095 748
квартира, 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	6 400 800
квартира, 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	6 400 800
квартира, 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	6 458 407



квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,2 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 2, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2084	4 082 407
квартира, 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	6 413 602
квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,4 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 9, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2091	6 426 403
квартира, 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	4 055 725
квартира, 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	6 407 201
квартира, 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	6 439 205
квартира, 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	6 400 800
квартира, 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	6 445 606
квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,6 кв. м., этаж: 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 71, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1988	4 109 090
квартира, 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	6 387 998

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

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

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

-Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;

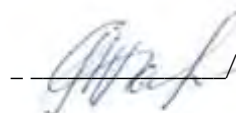
-Сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;

-Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

-Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

-Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

Оценщик

 /М.Е. Фадеева /

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

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



Раздел 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	Вид объекта недвижимости
29 сентября 2018г.	Всего листов раздела 2: 2
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 4
	86:10:0101025:1644

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Зарытый 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:	2.1	Общая долевая собственность 86:10:0101025:1644-86/05/6/2018-3 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:	86:10:0101025:1644-86/05/6/2018-4
		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 "ОРЕОЛ" Д.У. Зарытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Зарытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Стройинвестпроект", зарегистрированы Федеральными службой по финансовым рынкам, Выдан 26.01.2007
			Изменения и дополнения и правила доверительного управления Зарытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Руководитель отдела		МАВРОДИ Д.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: 86:10:0101025:1644			
5	Сведения о наличии репения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	



полное наименование должности	ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	подпись	инициалы, фамилия
		<i>М.П. Мавроди А.А.</i>	<b>МАВРОДИ А.А.</b>

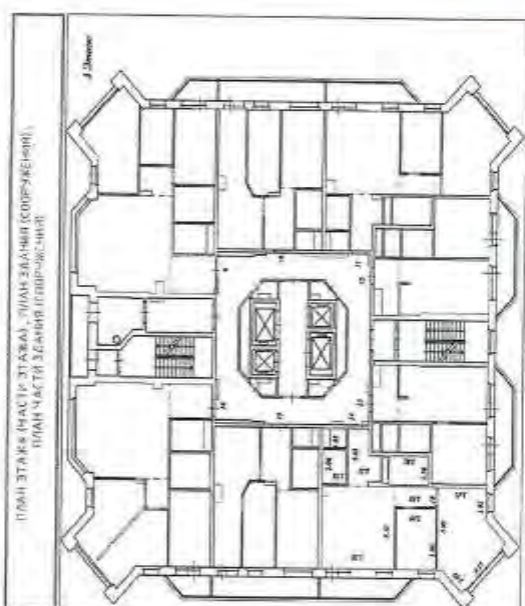
Раздел 5

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

<b>Помещение</b>	
Лист №1, Раздел 5	Вид объекта недвижимости
29 сентября 2018г.	Всего листов раздела 5: 1
Кадастровый номер:	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1644
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
86:10:0101025:1644	3


План этажа (часть этажа), план этажей (современный)  
 План части здания (современный)



Числовой или буквенный индекс: 3.24

Легенда:

- 3.24 — типовой размер (м)
- 3.24 — колонны, перегородки
- 3.24 — фрезерованная сталь, облицовка нержавеющей
- 3.24 — металл с риском в будущем



Подпись: М.П.

Масштаб 1:	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
МАВРОДИ А.А.	инициалы, фамилия



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хагты-Мангыйскому автономному округу-Югре  
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1 Раздел I		Помещение	
Лист №1 Раздел I		вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1646		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101025		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Хагты-Мангыйский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Александра Усоваева, д.25, кв.16		
Площадь, м2:	100		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №3		
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 специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям иеменного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель-выписки:	Микшелев Андрей Александрович (представитель правообладателя). Правообладатель: ООО "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 77047501		
полное наименование должностного лица		полное наименование должности	
подпись		инициалы, фамилия	
<b>Государственный регистратор</b>		М.П.	

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	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.	
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1646	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владелица инвестиционных паев 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:	2.1	Общая долевая собственность. 86:10:0101025:1646-86/056/2018-2 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: 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 17:29:05 86:10:0101025:1646-86/056/2018-3 Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул.Вавилова, д.5, корп.3 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



полное наименование должности  
**Государственный регистратор**

подпись: \_\_\_\_\_

инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_

М.О. КОМПЕТЕНТ Ц.О.Б.

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: 86:10:0101025:1646			
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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



<b>Государственный регистратор</b>	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	Маслянцева О.И.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югру  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел I Лист I

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел I	Всего листов раздела I: I	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1656		
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.26		
Площадь, м <sup>2</sup> :	61,4		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №5		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	3298874,64		
Кадастровое 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 жилью помещений именованного дома социального использования или именованного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Михайлова Ирина Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орел", ИНН: 770475019		



**Государственный  
регистратор**

полное наименование должностного лица	подпись	инициалы, фамилия	Мехриева О.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	Вид объекта недвижимости
11 августа 2018г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1656

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельца инвестиционных паев Закрытый 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	Общая долевая собственность 86:10:0101025:1656-86/056/2018-2 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:		86:10:0101025:1656-86/056/2018-3
	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 "Ореол", 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



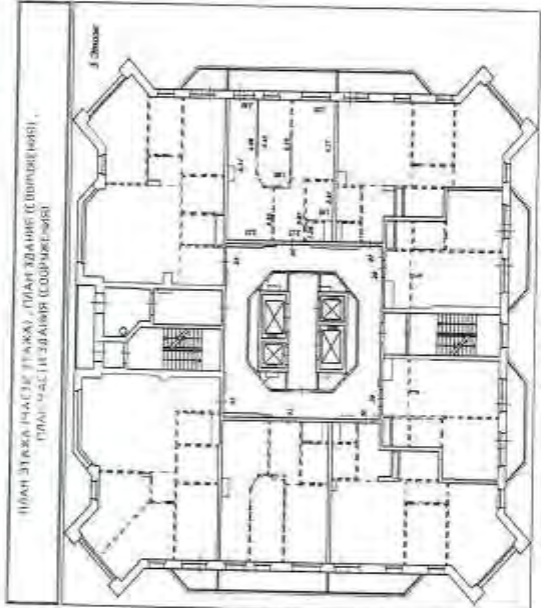

**Государственный  
реестратор**

полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	Мещеряков В



Раздел 5

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

Помещение			
Лист №1	Раздел 5	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1656	86:10:0101025:1656		
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1656	Номер этажа (этажей): 5		
			
			
Масштаб 1:		Государственный обозначения:	
полное наименование должности		регистратор	
подпись		инициалы, фамилия	
		МОСКВИТЕЛ 0 1	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре  
 областное публичное учреждение регистрации прав

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

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

Лист №1 Раздел 1		Помещение		Раздел 1 Лист 1
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.				
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1662		
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. 32		
Площадь, м2:		100		
Назначение:		Жилое помещение		
Наименование:		данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж №5		
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 специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Минишва Ирина Александровна (Финансовый директор, Руководитель правозащиты), Правообладатель объекта в отразительной ответственности "Ореол", ИНН: 7704750193		

**Государственный регистратор**

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		МИНИШВА И.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	Вид объекта недвижимости
Раздел 2	Всего разделов: 3
11 августа 2018г.	Всего листов Выписки: 4
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1662	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Зарытый паявый 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	Общая долевая собственность. 86:10:0101025:1662-86/05/2018-2 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:		86:10:0101025:1662-86/05/2018-3
	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 "Орсол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул.Вавилова, д.5, корп.3
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Зарытым 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 Зарытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017

**Государственный  
регистратор**



полное наименование должности: \_\_\_\_\_ подпись: \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_





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

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

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

Помещение		Раздел 1 / Лист 1	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1670		
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:	Жилое помещение		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №6		
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 специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям несамого дома социального использования или несамого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости.	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель, выписка:	Министерство Югры, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 40		

**Государственный  
 Регистратор**



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		МОСКВИЧЕВА О.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 разделов: 3
11 августа 2018г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1670
1	<p>1.1 Владельца инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев</p> <p>2.1 Общая долевая собственность 86:10:0101025:1670-86/056/2018-2 11.08.2018 17:29:05</p> <p>3.1 Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018</p>
2	<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права;</p> <p>2.1</p>
3	<p>Документы-основания</p> <p>3.1</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1 вид: доверительное управление 11.08.2018 17:29:05 номер государственной регистрации: 86:10:0101025:1670-86/056/2018-3 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 "Орел", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул.Вавилова, д.5, корп.3 основание государственной регистрации: Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27, 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</p>



**Государственный  
регистратор**

полное наименование должности: **регистратор**

подпись

инициалы, фамилия

<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов: 3
11 августа 2018г.			Всего листов выданы: 4
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1670			
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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



**Государственный  
регистрационный центр**

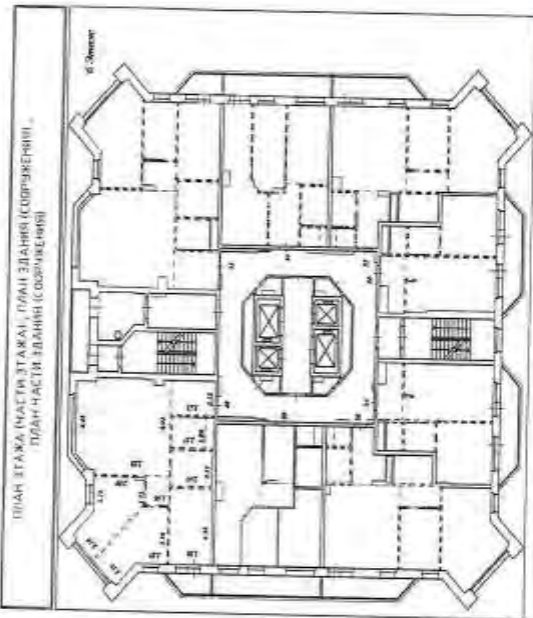
полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
		МОСКВИЧЕВА О.В.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 5  
 План расположения помещения, машино-места 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.			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1670	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1670	
Номер этажа (этажей):		6	


ПЛАН ЭТАЖА ЧАСТИ ЭТАЖА, ПЛАН ЗДАНИЯ (СОРЯЖЕРНИЦА), ПЛАН ЧАСТИ ЗДАНИЯ (СОРЯЖЕРНИЦА)



Числовые обозначения: 1:1 (этаж) 1:100

2.14

дополнительные материалы (ду/стены, перегородки, фанеры, окна, стальные конструкции, окна с решеткой и др.)



М.П.

Масштаб 1:	Государственный кадастровый обозначения:	Подпись:	Инициалы, фамилия
	регистратор		МОСКВИЦА О.В.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югра  
подпись начальника органа регистрации прав

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

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

Раздел 1 Лист 1			
Лист №1 Раздел 1		Помещение	
Всего листов раздела 1: 1		вид объекта недвижимости	
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:	данные отсутствуют		
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 специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Михайлова Ирина Андреевна (Истец/владелец правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Ореол", ИНН: 7704750193		
полное наименование должности		подпись	
Государственный регистратор		Инициалы, фамилия	
		М.О.С.В.Ш.Ц.Е.Л.А. 0-Н	



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	вид объекта недвижимости
Всего листов раздела: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.	
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1686

1	Правообладатель (правообладателя):	1.1	Владельцы инвестиционных паев 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:	2.1	Общая долевая собственность 86:10:0101025:1686-86/056/2018-2 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:		86:10:0101025:1686-86/056/2018-3
	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 "Ореол", 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

подпись

инициалы, фамилия





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре  
поиск информации при регистрации цен

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		Всего листов выписки: 4
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	
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		
Наименование:		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		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещений наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Михайлова Ирина Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", ИНН: 7704750193		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		МАРГОВА А.А.

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	вид объекта недвижимости
29 сентября 2018г.	Всего листов раздела 2: 2
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 4
	86:10:0101025:1687

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устоявляются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:10:0101025:1687-86/056/2018-3 29.09.2018 16:52:26
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:		86:10:0101025:1687-86/036/2018-4
	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 "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Стройинвестпроект", зарегистрированы 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	подпись	инициала, фамилия
Специальный представитель	<i>С.М.И.</i>	МАВРОДИ А.А.







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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Лист №1 Раздел 1		Помещение вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.		86:10:0101025:1694		
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1694		
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 Усоваева, д.25, кв 64		
Площадь, м²:		100		
Назначение:		Жилое помещение		
Наименование:		данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж №9		
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 специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус: запись об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Подучитель выписки:		Михайлова Ирина Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Среол", ИНН-7704750193		



полное наименование должностного лица: **Государственный регистратор**

инициалы, фамилия: **Михайлова И.А.**

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 разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.	
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1694	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев 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:	2.1	Общая долевая собственность 86:10:0101025:1694-86/05/07/2018-2 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:		86:10:0101025:1694-86/05/07/2018-3
	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 "Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул.Ваннилова, 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**

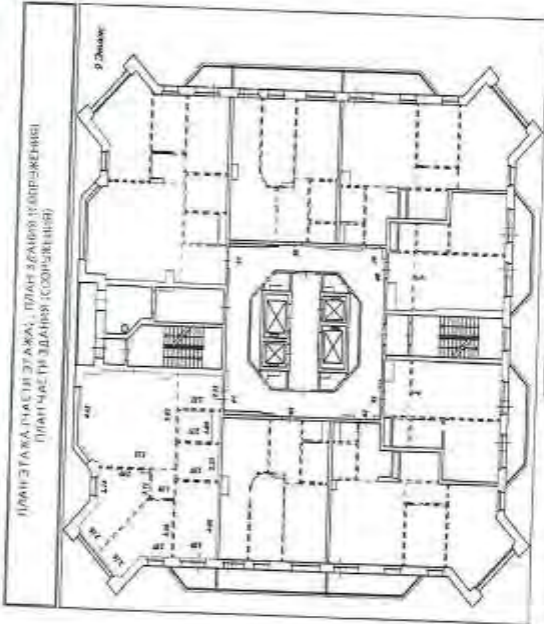

полное наименование должности регистратора	подпись	инициалы, фамилия
		М В С Т Р Ч Е Р 0 0

<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1694			
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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



<b>Государственный регистратор</b>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М. ОСКОНЧЕВА О.В.

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

<b>Помещение</b>	
Лист №1 Раздел 5	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.	Всего листов раздела 5: 1 Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1694	Номер этажа (этажей): 9
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>Помещение</p> <p>идя объекта недвижимости</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Всего листов выписки: 4</p> </div> </div>	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Кадастровый номер: 86:10:0101025:1694</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Номер этажа (этажей): 9</p> </div> </div>	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Помещение</p> <p>идя объекта недвижимости</p> </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>	
<p>Масштаб 1: _____</p> <p>Условные обозначения:</p> <p>полное наименование должности _____</p> <p>Государственный регистратор _____</p> <p>подпись _____</p> <p>инициала, фамилия _____</p>	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре  
основное взаимодействие органов регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1		Раздел 1		Всего листов выписки: 4	
Помещение					
Лист №1		Раздел 1		Всего листов выписки: 3	
Всего листов выписки: 4					
11 августа 2018г.					
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1704					
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. 74					
Площадь, м.2: 61,4					
Назначение: Жилое помещение					
Наименование: данные отсутствуют					
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №11					
Вид жилого помещения: Квартира					
Кадастровая стоимость, руб.: 3298874,64					
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 определённому виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям несамого дома социального использования или несамого дома коммерческого использования: данные отсутствуют					
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"					
Особые отметки: данные отсутствуют					
Получатель выписки: Мишашева Ирина Владимировна (представитель правообладателя)					
Правообладатель объекта недвижимости: Управление компанией "Орел", ИНН: 7704750193					



**Государственный регистратор**

полное наименование регистратора: Мишашева Ирина Владимировна

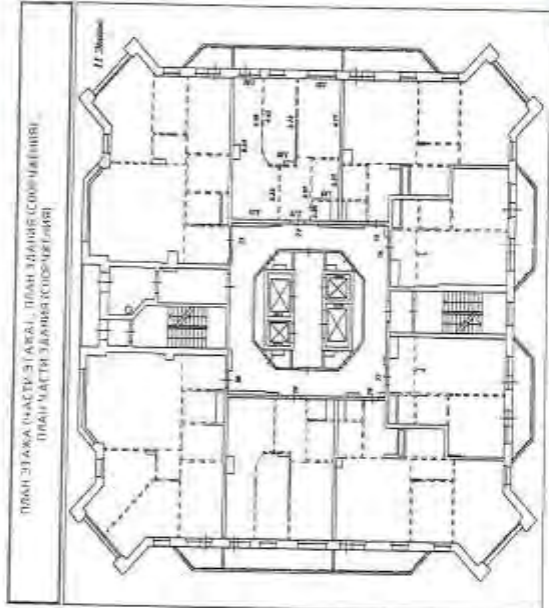




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 5  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Лист №1		Раздел 5		Всего листов раздела 5: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.									
Кладовый номер:		86:10:0101025:1704							
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1704		Номер этажа (этажей):		11			

Помещение		вид объекта недвижимости	
			
Жилые помещения		Площадь: 1 кв.м.	
2.84		дополнительные материалы (фотоснимки, видеозаписи)	
		примечание: имеют собственное наименование	
		этажи и комнаты в здании	

Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
<b>Государственный регистратор</b>		<b>МОСКВИЧЕВА О. В.</b>	





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

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

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

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1710		
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 Сургули, ул Александра Усольцева, д 25, кв 80		
Площадь, м2:	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:	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 специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям несамого дома социального использования или несамого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи 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 "Управляющая компания "Срею", ИНН: 7704750191		



**Государственный  
 регистратор**

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		Михайлова И.В.

Раздел 2

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

Лист №1		Раздел 2		Помещение	
11 августа 2018г.		Всего листов раздела 2 - 2		вид объекта недвижимости	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1710		Всего листов выписки: 4	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев 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. 86:10:0101025:1710-86/056/2018-3 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:		86:10:0101025:1710-86/056/2018-4
	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 "Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул.Вавилова, д.3, 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  
реестратор**

полное наименование должности реестратора

подпись

инициалы, фамилия

И.С.С.И.ЧЕВА О.В.

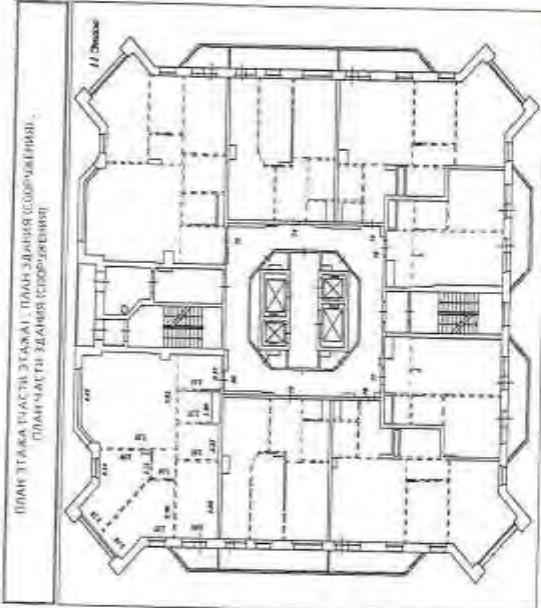
<b>Поименные</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1710			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	М.С.СЕРИЖЕВА О.В.
<b>Государственный регистратор</b>			

Раздел 5

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

Помещение		Вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.	Кадастровый номер: 86:10-0101025:1710		
Кадастровый номер: 86:10-0101025:1710			
Номер этажа (этажей): 11			
			
Условные обозначения:		Условные обозначения:	
<p>Числовой код</p> <p>2.81</p> <p>линейные размеры (в) стены, перегородка</p> <p>границы стены, перегородки помещения</p> <p>стены с колонн и дубли</p>		<p>подпись</p> <p>инициалы, фамилия</p>	
Масштаб 1:		Масштаб 1:	
полное наименование должности регистратор		полное наименование должности регистратор	
Государственный регистратор		Государственный регистратор	
М.П. Государственный регистратор		М.П. Государственный регистратор	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
Лист №1 Раздел 1	вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1; 1	Всего разделов; 3
Всего листов выписки; 4	
11 августа 2018г.	
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1734
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 104
Площадь, кв.м:	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 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 дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Михайлова Ирина Александровна (представитель правообладателя) Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Орсол", ИНН: 7704750193



**Государственный  
регистрактор**

полное наименование должности: регистрактор подпись: \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия: Михайлова Ирина Александровна

М.П.

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

Раздел 2

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев 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;	2.1	Общая 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 "Ореол", 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  
реестратор**

подпись:

инициалы, фамилия

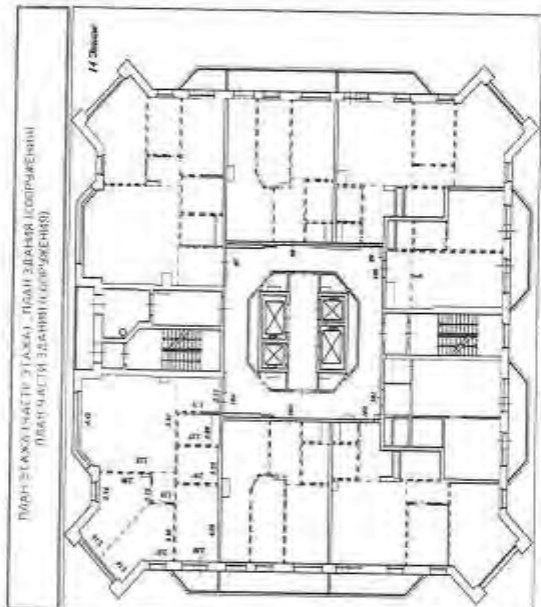

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1734			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют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



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	М.П. №
<b>Государственный</b>			0
<b>регистратор</b>			

Раздел 5

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

Помещение	
Лист №1	Раздел 5
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
11 августа 2018г.	Всего листов выписки: 4
Помещение	
вид объекта недвижимости	
86:10:0101025:1734	
Номер этажа (этажей):	
14	
Катастровый номер:	
86:10:0101025:1734	
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)	
	
Условные обозначения:	
	
М.П.	
подпись	
Инициалы, фамилия	
МОСКВИЧЕВА О.В.	
полное наименование государственного регистратора	





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	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
29 сентября 2018г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1783

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных пав Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пав в реестре владельцев инвестиционных пав и счетов депо владельцев инвестиционных пав
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 86:10:0101025:1783-86/056/2018-4 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:		86:10:0101025:1783-86/056/2018-5
	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 "ОРЕСОН" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Стройинвестпроект", зарегистрированы 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	подпись	инициала, фамилия
		<b>МАКРОДИН А.А.</b>

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: 86.10.0101025:1783			
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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	И. ОБУДАСТОВИЧЕВ	подпись	И. ОБУДАСТОВИЧЕВ	инициалы, фамилия	И. ОБУДАСТОВИЧЕВ
					МАВРОДИ А.А.

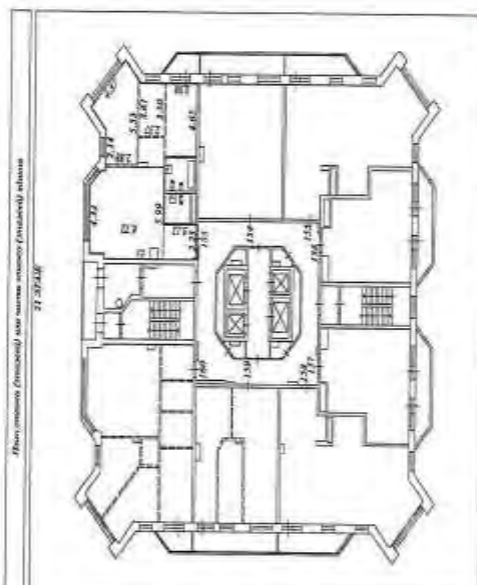
Раздел 5

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1
29 сентября 2018г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1783
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1783
86:10:0101025:1783	Номер этажа (этажей):
	21

План расположения помещения/ машино-места (планами) этажа  
 21 ЭТАЖ



Масштаб: 1:200

Условные обозначения:
<ul style="list-style-type: none"> <li>□ - лестничная клетка</li> <li>□ - лифт</li> <li>□ - комната, не зарегистрирована</li> <li>□ - комната, зарегистрирована</li> <li>□ - нежилая комната, зарегистрирована</li> <li>□ - нежилая комната, не зарегистрирована</li> <li>□ - нежилая комната, гараж и парковочное место</li> </ul>

Условные обозначения:	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
полное наименование должности	ПОДПИСАТЕЛЬ
подпись	ПОДПИСАТЕЛЬ
инициалы, фамилия	МАВРОДИ А.А.





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

Раздел 2

Помещение	
Лист №1 Раздел 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.	
Катастровый номер: 86:10:0101025:2084	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владельцы инвестиционных паев 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 86:10:0101025:2084-86/05/2018-2 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:	86:10:0101025:2084-86/05/2018-3
	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 "Ореол", 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  
реестратор**

полное наименование должности: \_\_\_\_\_ подпись: \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия: **МОСАЛЧЕВА Д.А.**

Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.							
Катастровый номер: 86:10:0101025:2084							
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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют					



**Государственный регистратор**

полное наименование должности: \_\_\_\_\_

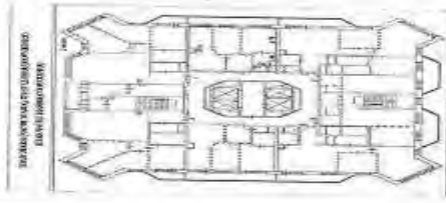

подпись: \_\_\_\_\_

инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_

М.О.Ф.И.О.И.Н.А. \_\_\_\_\_

Раздел 5

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

Помещение			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.			
Кодированный номер:		86:10:0101025:2084	
Кадстровый номер:		86:10:0101025:2084	
Номер этажа (этажей):		2	
			
			
Масштаб 1:		Государственный	
полное наименование должностного лица:		Администратор	
		подпись	инициалы, фамилия
			ИФКННННН-0-0





Раздел 2

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
11 августа 2018г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2090			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев 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:	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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.08.2018 17:29:54
	номер государственной регистрации:		86:10:0101025:2090-86/05/6/2018-3
	сроки, 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 "Уралюблиздат компания "Ореол", 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 008002099000, № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017



**Государственный  
регистратор**

полное наименование должности:	подпись	инициала, фамилия
		М.И. КОЗЛОВ

<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2090			
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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

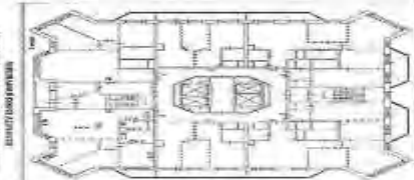



**Государственный  
Регистратор**

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		И. СЕНДИКОВА О. В.

Раздел 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4			
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025:2090		
Кадастровый номер:	86:10:0101025:2090		
Номер этажа (этажей):	2		
			
			
Масштаб 1:	Государственный		
полное наименование должности	регистратор		
подпись	инициалы, фамилия		
	ДОСКУНТА О. В.		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре  
полное наименование органа регистрации органов

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2091	
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.9	
Площадь, м²:		100,4	
Назначение:		Жилое помещение	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж №3	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.:		5394251,04	
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 определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Михайлова Ирина Александровна (представитель правообладателя), Правовое общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750	



**Государственный регистратор**

полное наименование регистратора	полное наименование органа регистрации
	инициала, фамилия
	Михайлова И.В.

Раздел 2

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: 86:10:0101025:2091	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев 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:	2.1	Общая долевая собственность. 86:10:0101025:2091-86/056/2018-3 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:	86:10:0101025:2091-86/056/2018-4
		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 "Ореол", 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:	инициала, фамилия
	И.С.ИВАНОВА Д.В.

<b>Помещение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.	
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2091	
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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

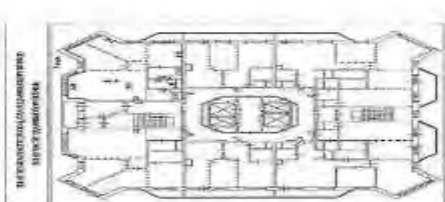



**Государственный  
регистратор**

полное наименование должности:	полное имя, фамилия
	Москваева Д.Д.

Раздел 5

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

Помещение			
Лист №01 Раздел 5		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2091	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2091	
Номер этажа (этажей):		3	
			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
<b>Государственный</b>		<b>реестратор</b>	
полное наименование должностного лица		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П. № 0101025/2091	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югра  
полное наименование органа регистрации права

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

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №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 Усольцева, д.19, кв.18			
Площадь, м2: 60,8			
Назначение: Жилое помещение			
Наименование: данные отсутствуют			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №4			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб: 3266638,08			
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 специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус заложен об объекте недвижимости: Сведения об объекте заложены (входят статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Микшелева Ольга Александровна (присоединитель правообладателя), Правообладатель Объекта с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орскан", ИНН: 7704750193			



**Государственный**

**регистрационный**

полное наименование должности: **регистрактор**

подпись:  М.П.

инициалы, фамилия: **МИКШЕЛОВА О.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	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
11 августа 2018г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2100	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев 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:	2.1	Общая долевая собственность. 86:10:0101025:2100-86/056/2018-2 11.08.2018 17:29:54
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества. Выдан 09.07.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.08.2018 17:29:54
	номер государственной регистрации:		86:10:0101025:2100-86/056/2018-3
	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 "Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 110774623147, 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



полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия:	М. ОСИПЕНКО О. И.
<b>Государственный регистратор</b>			

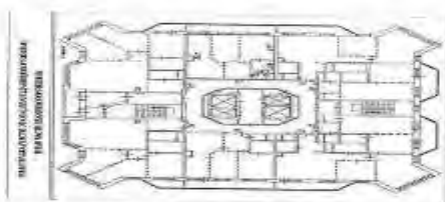


Раздел 5

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


<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
11 августа 2018г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2100	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2100	
86:10:0101025:2100		Номер этажа (этажей):	
		4	



ИНТЕРЬЕРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЙ ПРОЕКТОР

Масштаб 1:



Условные обозначения:

**Государственный регистратор**

полное наименование должности: \_\_\_\_\_

подпись: \_\_\_\_\_

инициалы, фамилия: **МОЖЖЕВ О. В.**

М.П. \_\_\_\_\_

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

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:		86:10:0101025:2106	
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 Усолцева, д 19, кв 24	
Площадь, м <sup>2</sup> :		100,1	
Назначение:		Жилое помещение	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж №4	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:		5378132,76	
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 определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Михайлова Ирина Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орскон", ИНН: 7704750193	



**Государственный регистратор**

полное наименование должности: \_\_\_\_\_ подпись: \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия: Михайлова И.А.

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 разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.	
Кадастровый номер:	86:10:0101025:2106

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выданы инвестиционные паевы 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;	2.1	Общая долявая собственность. 86:10:0101025:2106-86/056/2018-3 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:		86:10:0101025:2106-86/056/2018-4
	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 "Орсон", 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  
Докладчик**

полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия:	Мельниченко В.В.
--------------------------------	----------	--------------------	------------------







Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре  
полное наименование органа регистрации права

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		Всего листов выписки: 4	
Лист №1		Раздел 1		Всего листов выписки: 3	
Лист №1		Раздел 1		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2131			
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. 49			
Площадь, м <sup>2</sup> :		100,6			
Назначение:		Жилое помещение			
Наименование:		данные отсутствуют			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж №8			
Вид жилого помещения:		Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.:		5404996,56			
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 определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:		данные отсутствуют			
Получатель выписки:		Михайлова Ирина Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орел", ИНН: 7704750146			

**Государственный регистратор**

полное наименование должности регистратор

подпись

Ирина Михайлова



**Раздел 2**

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 машинок: 4	
11 августа 2018г.	
Кадастровый номер:	86:10:0101025:2131

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый 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	Общая долевая собственность 86:10:0101025:2131-86/056/2018-2 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:		86:10:0101025:2131-86/056/2018-3
	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 "Ореол", 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  
реестратор**

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

Помещение			
идл объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Катастровый номер: 86:10:0101025:2131			
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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



**Государственный  
регистратор**

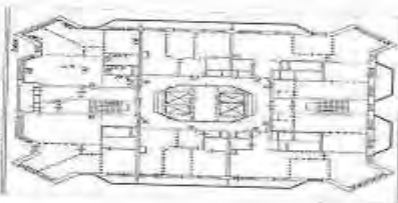
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	Мещеряков В В
-------------------------------	---------	-------------------	---------------

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


Лист №1		Раздел 5		Помещение	
Всего листов раздела 5: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2131		86:10:0101025:2131			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2131		Номер этажа (этажей): 8			

Информационное приложение  
к кадастровому плану



Масштаб 1:



**Государственный  
реестратор**

Инициалы, фамилия

Подпись

Ф.О.С.И.Ч.Ф.А.Ф.

Управление Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре  
полное наименование органа 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:

Раздел 1 Лист 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: 86:10:0101025:2138			
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 56			
Площадь, м2: 100			
Назначение: Жилое помещение			
Наименование: данные отсутствуют			
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: 86:10:0101025:1985			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отпесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Микшова Ирина Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель Объекта Ответство с ограниченной ответственностью "Ореол", ИНН: 77047501			

Государственный  
реестратор

полное наименование должностного лица: подпись

инициалы, фамилия

Микшова И 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	Листов раздела 2: 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.	
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2138	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:10:0101025:2138-86/056/2018-2 11.08.2018 17:29:54
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.08.2018 17:29:54
	номер государственной регистрации:		86:10:0101025:2138-86/056/2018-3
	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 "Орскор", 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  
реестратор**

полное наименование должностного лица	подпись	инициалы, фамилия
		И. И. С. С. С. С.

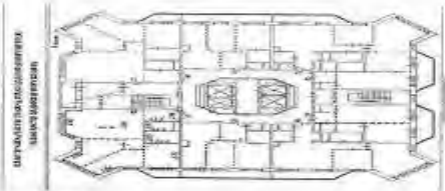

<b>Помещение</b>			
инд. объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кadaстровый номер: 86:10:0101025:2138			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



<b>Государственный регистратор</b>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	Мокшанцев О. В.
подпись	М.П.

Раздел 5

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
11 августа 2018г.		Всего листов выписки: 4	
Катастровый номер: 86:10:0101025:2138			
Катастровый номер: 86:10:0101025:2138			
Номер этажа (этажей): 8			
			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
<b>Государственный регистратор</b>			
полное наименование должности регистратор			подпись
			инициалы, фамилия
			МУСИНЧЕНА О. В.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре  
полное наименование органа регистрации прав

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	
Всего листов раздела 1: 1		Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018:	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:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Александра Усольцева, д 19, кв 65	
	Площадь, м2:	100,7	
	Назначение:	Жилое помещение	
	Наименование:	данные отсутствуют	
	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №10	
	Вид жилого помещения:	Квартира	
	Кадастровая стоимость, руб:	5410369,32	
	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 определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
	Особые отметки:	данные отсутствуют	
	Получатель выписки:	Минишева Ирина Александровна (представитель правообладателя), Правоблагодатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193	
полное наименование должностного лица		подпись	инициалы, фамилия
<b>Государственный регистратор</b>			Инициалы Ф.И.О.



Раздел 2

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: 2		вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3	
Всего листов раздела 2: 2		Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2082			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев 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:	2.1	Общая долевая собственность. 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 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 86:10:0101025:2082-86/056/2018-3 Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орел", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул.Вавилова, д.5, корп.3 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  
регистрационный  
реестратор**

полное наименование должности: \_\_\_\_\_  
подпись: \_\_\_\_\_  
инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_

<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2082			
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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



**Государственный  
регистратор**


полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	Морсаева О.В.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре  
полное наименование органа регистрации права

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

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

Лист №1		Раздел 1		Всего листов выписки: 4	
Лист №1		Раздел 1		Всего разделов: 3	
Лист №1		Раздел 1		Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.		11 августа 2018г.		11 августа 2018г.	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1988		Кадастровый номер:	
Номер кадастрового квартала:		86:10:0101025		Номер кадастрового квартала:	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.01.2017		Дата присвоения кадастрового номера:	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		Ранее присвоенный государственный учетный номер:	
Адрес:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.71		Адрес:	
Площадь, м2:		61.6		Площадь, м2:	
Назначение:		Жилое помещение		Назначение:	
Наименование:		данные отсутствуют		Наименование:	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж №10		Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	
Вид жилого помещения:		Квартира		Вид жилого помещения:	
Кадастровая стоимость, руб:		3309620.16		Кадастровая стоимость, руб:	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		86:10:0101025:1985		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		Виды разрешенного использования:	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		Статус записи об объекте недвижимости:	
Особые отметки:		данные отсутствуют		Особые отметки:	
Получатель выписки:		Михайлова Ирина Александровна (представитель правообладателя), Иркутская область, Иркутский областной исполнительный орган государственной власти		Получатель выписки:	
		7704750193			
полное наименование должности		подпись		полное наименование должности	
Государственный регистратор				Государственный регистратор	
		инициалы, фамилия			
		Москвичева О.И.			



<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1988			
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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



**Государственный**

**регистратор**

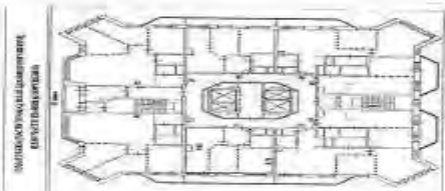
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	МОСКУЧЕВА О.В.
			М.П.

Раздел 5


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

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




Масштаб 1:1



**Государственный регистратор**  
 Удмуртская Республика  
 Министерство государственного реестра недвижимости  
 Ижевск

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



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре  
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист №1	Лист №1
Раздел I	Раздел I
Всего листов раздела I: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.	Раздел I Лист 1
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 Сургут, ул Александра Усольцева, д 19, кв 72
Площадь, м2:	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 расположен объект недвижимости:	86:10:0101025:1985
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Максимова Ирина Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орскел", ИНН: 7704750193

**Государственный  
регистратор**



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

Раздел 2

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

Поименное	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
11 августа 2018г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1989
1	<p>1.1</p> <p>Выявлены инвестиционные паи 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 /дено</p>
2	<p>2.1</p> <p>Общая долевая собственность 86:10:0101025:1989-86/056/2018-3 11.08.2018 17:29:54</p>
3	<p>3.1</p> <p>Договор купли-продажи недвижимого имущества. Выдан 09.07.2018</p>
4	<p>4.1</p> <p>Доверительное управление 11.08.2018 17:29:54</p> <p>номер государственной регистрации: 86:10:0101025:1989-86/056/2018-4</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орскон" (ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул.Вавилова, д.5, корп.3</p> <p>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</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017</p>



**Государственный регистратор**

подпись:

М.П.

инициалы, фамилия

Мисюричев 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.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1989			
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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



**Государственный  
реестр недвижимости**

полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия
		БЕКБЕКОВА О.П.



ПРИЛОЖЕНИЕ №2  
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

## Сравнительный подход (для двухкомнатных квартир) Аналог 1

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/195316069/>

сделка по ипотеке | Задать на Гагарина


23 мая 14:34 | 24 просмотра | 0 из фаворитов

### 2-комн. квартира, 71,09 м<sup>2</sup>

в ЖК «4 сезона». Дом б. сдан  
Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Александра Усольцева, 19 | На карте

Ипотекой от ЦИАН

Увеличить описание до 200 символов



4 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Срок сдачи
71,09 м <sup>2</sup>	26,8 м <sup>2</sup>	20,8 м <sup>2</sup>	22 из 23	4 кв. 2016

Продается 2-комнатная квартира, в сданном доме, общей площадью 71,09 кв.м., на 22 этаже. Жилой комплекс "4 сезона" редкий формат жилого пространства для семьи в Сургуте. Функционал в сочетании с эстетикой, природные мотивы в дуэте с хай-теком. Огромный двор, аллея, большие квартиры и заботливые решения то, что делает "4 сезона" непревзойденным проектом. Получить такой экземпляр в коллекцию большая гордость.

"4 сезона" расположен в экологически благополучном районе. Благодаря ветрам и направлению движения воздуха (согласно розе ветров) сохраняется чистый воздух. Благоприятно влияет и зеленое окружение комплекса: два лесопарка и зеленые насаждения на придомовой территории.

Эта квартира в кредит с

5 259 000 Р ↑ 73 977 Р/м<sup>2</sup>

Попытка в ипотеку

Следует ли изменению цены

Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 346 238-52-23**

Почему бы не сказать, что вышло необыкновенно удачно такое время

Перезвонить мне

Офис работает с 08:30 до 17:30

Застройщик:

ССТ  
Подписание ДПД  
Сданы 18 домов в 8 ЖК  
Строится 10 домов в 5 ЖК  
Подробнее в застройщике

ЖК «Северное Лучшее» вадра Сургут  
+7 (346) 276-37

Проектная декларация на рассмотрении сайне | «Сибирьстрой»

ЖК «Дорожная» Новые квартиры парковкой для Сургут  
+7 (346) 276-37

Проектная декларация на рассмотрении сайне | «Сибирьстрой»

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/195316069/>

## Аналог 2

← → 🏠 📄 <https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230752/>  
 Приложение 📍 Продается только 🏠 Здания на Галереи

Недвижимость в Сургуте → Продажа → Продажа 2-комнатных квартир в Сургуте → улица Александра Усольцева

30 дн., 15:52 📊 13 просмотров, 5 экз. страниц

### 2-комн. квартира, 71 м<sup>2</sup>


в ЖК «4 сезона»

Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Александра Усольцева, 25 На карте

📍 В избранное 🏠 📄 📑 🔄 🚫

Эта квартира в кредит с Ипотечкой от ЦИАН

Узнать рейтинг за 10 минут



10 фото

Общая 71 м<sup>2</sup> Этаж 2 из 23

4 639 000 ₽ 65 339 ₽/м<sup>2</sup>

📄 Покупать в ипотеку? 📄 Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 912 510-07-32

📧 SMS-сообщения по будням вонто

Пожалуйста, свяжитесь с нашим специалистом ЦИАН. И оставьте заявку (после звонка)

Написать сообщение

PRD ID 13463828 Агентство недвижимости

ЖК «Северное сияние» Сургуте. Готовые квартиры в 4 очереди Сургуте. +7 (346) 276-57-93

Проектная декларация на реализацию в застройщике «Сибирьстрой»

ЖК «Пригородный Квартал» в Воровской области рядом с деревней на 1-3 очереди

← → 🏠 📄 <https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230752/>  
 Приложение 📍 Продается только 🏠 Здания на Галереи

Фотопанорама (10) Описание На карте Контактное лицо

### 2-комн. квартира, 71 м<sup>2</sup>

Жилой комплекс 4 СЕЗОНА один из объектов жилого района Новая Александрия. Он расположен в 39 микрорайоне. Новая Александрия - это квартиры комфорт класса, свободная планировка квартир, возможна чистовая отделка, два сан. узла.

Технические особенности квартир - инженерные коммуникации расположены в техническом коридоре. Даже в самые сильные морозы в доме будет тепло.

Характеристики:

- Монолитно-каркасная технология строительства предусматривает высокий класс энергоэффективности и шумоизоляция;
- Лифт пассажирский, лифт грузовой;
- Черновая отделка квартир;
- Остекление балконов и лоджий;
- Высота потолков: 2,75 метра.

Благоустройство:

- Теплый подземный паркинг;
- Колясочные;
- Большой зеленый двор;
- Детские и спортивные площадки;

4 639 000 ₽ 65 339 ₽/м<sup>2</sup>

📄 Покупать в ипотеку? 📄 Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 912 510-07-32

📧 SMS-сообщения по будням вонто

Пожалуйста, свяжитесь с нашим специалистом ЦИАН. И оставьте заявку (после звонка)

Написать сообщение

PRD ID 13463828 Агентство недвижимости

ЖК «Северное сияние» Сургуте. Готовые квартиры в 4 очереди Сургуте. +7 (346) 276-57-93

Проектная декларация на реализацию в застройщике «Сибирьстрой».

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230752/>

Аналог 3

→ ↻ 🏠 🔒 <https://surgut.sova72.ru/nedvizhimost/dolya/240407>

риложения 📍 Продается помеще- 🏢 Здание на Гагарина



НЕДВИЖИМОСТЬ АРЕНДА ИПОТЕКА УСЛУГИ О КОМПАНИИ

Ваш город: Сургут

8 800 550 15 40

## 2 комнатная квартира в районе Северный жилой, ул. Александра Усольцева, **Жилой комплекс «4 сезона»**, Сургут

Местоположение: Сургут, район Северный жилой

★ [добавить в избранное](#)



СТОИМОСТЬ

→ **4 819 000 ₪**

МОГУ РАССМОТРЕТЬ ЭТОТ ВАРИАНТ Я:

Цена за 1 кв.м.(руб.) 67 840 р.

Этаж / этажность 19 / 23

Общая площадь (кв.м.) 71,04

Срок сдачи III кв. 2018

Ремонт Улучшенная черновая

Материал Монолитно-кирпичный

<https://surgut.sova72.ru/nedvizhimost/dolya/240407>



<https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230759/>  
 Продаётся только! Звонки на Гелефон

## 2-комн. квартира, 86 м<sup>2</sup>

в ЖК «4 сезона»

Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Александра Усольцева, 19. На карте

[В избранное](#)
[+](#)
[-](#)
[↑](#)
[↓](#)
[↻](#)
[Пожаловаться](#)

Новый бренд "ЦИАН"  
**Онлайн ипотека**  
 Удоч решение за 10 минут

**6 029 000 Р** 70 125 Р/м<sup>2</sup>


[Получить ипотеку!](#)  
[Связаться с менеджером \(цена\)](#)  
 Свободная продажа

**+7 912 510-07-32**


[СФС-Специальный фонд-авантис](#)  
 Проверьте качество, а не цену! Это объект специализированной комиссии

[Написать сообщение](#)

ИЖО  
 ID 13463828  
 Агентство недвижимости



9 фото



Общ. 86 м<sup>2</sup>    Этаж 10 из 23  
 ДОМ СДАН

Жилой комплекс 4 СЕЗОНА один из объектов жилого района Новая Александрия. Он расположен в 39 микрорайоне.

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230759/>  
 Продаётся только! Звонки на Гелефон

[История цен](#)
[Описание](#)
[Визитки](#)
[Пополнить фото](#)

## 2-комн. квартира, 86 м<sup>2</sup>

**6 029 000 Р** 70 125 Р/м<sup>2</sup>  
[Получить ипотеку!](#)  
[Связаться с менеджером \(цена\)](#)  
 Свободная продажа

**+7 912 510-07-32**

[СФС-Специальный фонд-авантис](#)  
 Проверьте качество, а не цену! Это объект специализированной комиссии

[Написать сообщение](#)

ИЖО  
 ID 13463828  
 Агентство недвижимости

ЖК «Прямая линия» в бизнес-классе с отделкой и парковкой +7 (912) 436-22-82  
 ЖК «Дорожки» в бизнес-классе с отделкой для мам +7 (912) 276-03-83

Новая Александрия - это квартиры комфорт класса, свободная планировка квартир, возможна чистовая отделка, два сан. узла

Технические особенности квартир: инженерные коммуникации расположены в техническом коридоре. Даже в самые сильные морозы в доме будет тепло

Характеристика:
 

- Монолитно-каркасная технология строительства предусматривает высокий класс энергоэффективности в шумоизоляции
- Лифт пассажирский, лифт грузовой
- Чистовая отделка квартир
- Остекление балконов и лоджий
- Высота потолков 2,75 метра

Благоустройство:
 

- Теплый подземный паркинг
- Холл-коридоры
- Большой зеленый двор
- Детские и спортивные площадки

Оснащение:
 

- Подземный паркинг
- Установлена пожарная сигнализация и домофон
- Телефон, интернет, кабельное
- Установлены счетчики воды и тепла

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230759/>

Аналог 5

https://surgut.sova72.ru/nedvizhimost/dolya/197850

Продается помеще... Здание на Гагаринь



НЕДВИЖИМОСТЬ АРЕНДА ИПОТЕКА УСЛУГИ О КОМПАНИИ

Ваш город: Сургут

8 800 550 15 40

2 комнатная квартира в районе Северный жилой, ул. Александра Усольцева, **Жилой комплекс «4 сезона»**, Сургут

Местоположение: Сургут, район Северный жилой

★ [добавить в избранное](#)



СТОИМОСТЬ <b>→ 5 949 000 ₽</b> МОГУ РАССМОТРЕТЬ ЭТОТ ВАРИАНТ ЗА:	Цена за 1 кв.м. (руб.) <b>69 470 р.</b> Этаж / этажность <b>2 / 23</b> Общая площадь (кв. м.) <b>85,63</b>	Срок сдачи <b>III кв. 2018</b> Ремонт <b>Улучшенная черновая</b> Материал <b>Монолитно-кирпичный</b>
--	--	--

https://surgut.sova72.ru/nedvizhimost/dolya/197850



**3-комн. квартира**

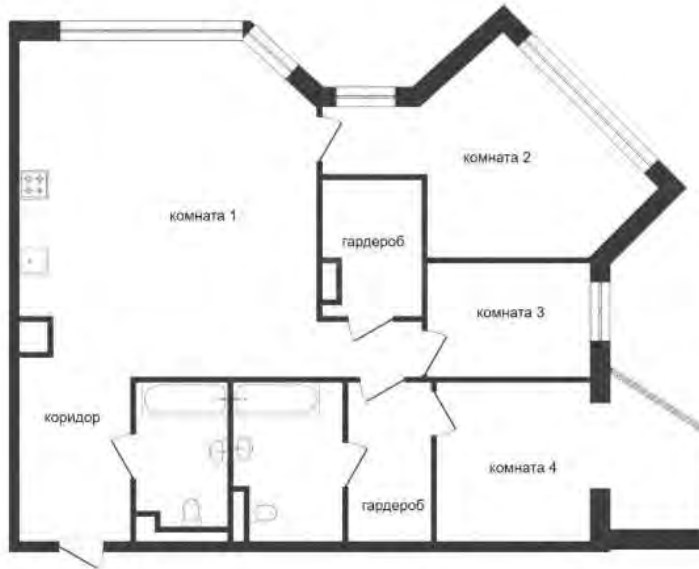
39 мкр, ул. Александра Усольцева, д. 25 (3,9 км до центра)

 Главная Квартиры 39 мкр Александра Усольцева Объект 2707311

Планировки (1)

3D-планировка

Карта


**Описание квартиры**

Продается просторная квартира в новом доме, построенном по монолитно-каркасной технологии в ЖК 4 сезона. В квартире выполнена предчистовая отделка. Полы залиты, стены подготовлены к финальному покрытию, проведена сантехника и электрика. Расположение на третьем этаже. Имеется большая лоджия с панорамным остеклением. Самая сложная и затратная работа по ремонту уже проведена. Вам остается лишь осуществить косметический ремонт по своему вкусу. Дом новый, на гарантии. В жилом комплексе отличное обустройство территории: современные детские площадки и зоны отдыха. В шаговой доступности детский сад. Через дорогу расположен парк. В десяти минутах ходьбы расположен ТЦ Аурал! Звоните!

**Окна:** Пластиковые

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

**Ремонт:** Улучшенная черновая отделка

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

**Управляющая компания:** ООО "СПС №30"

НА ВСЬ ЭКРАН

 К сравнению  В избранное

\* Предыдущий

7 000 000 000

**СТОИМОСТЬ, РУБ.** 7 000 000

Ваша экономия: 6 993 000 000 руб.

 Цена за м<sup>2</sup>: 68 966 руб.

В ипотеку 44 153 руб./мес.

Записаться на просмотр



3к


 101,5 м<sup>2</sup>

Этаж/Этажность 3/23

Высота потолков 2,75 м

Серия инд

Вид ремонта Улучшенная черновая отделка

Окна Пластиковые

Год постройки 2015

Стоимость услуг 99 000 руб.

Код объекта 2707311

Об этом объекте все знает


**ЧЕБАН**
**Анастасия Борисовна**

Свяжитесь со мной!

**+7 922 778-20-51**

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

Введите Ваш телефон

<https://surgut.etagi.com/realty/2707311/>

## Аналог 3

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/199396931/>

 Приложения Продается помеще- Здание на Гагарина

 07 дек. 14:34 15 просмотров, 2 за сегодня

### 3-комн. квартира, 103,19 м<sup>2</sup>

в ЖК «4 сезона», Дом 6, сдан

 Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Александра Усольцева,  
19 [На карте](#)
♥ В избранное ← ↻ 📄 📧 🔍 ⚠️ Пожаловаться

**Оформи  
Ипотеку  
онлайн**

 10 банков  
за 10 минут

Узнай решение
**7 189 000 ₪** 69 668 ₪/м<sup>2</sup>
[Покупаете в ипотеку?](#)
✉️ Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 346 238-52-23**
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление  
оставьте отзыв после звонка
Перезвоните мне
Офис работает с 08:30 до 17:30
**ЗАСТРОЙЩИК**
**ССТ**
Год основания: 2010
Сдано 16 домов в 8 ЖК
Строится 10 домов в 5 ЖК
[Подробнее о застройщике](#)

**ЖК «Приозёрный»**  
 Квартиры в Боро  
 рядом с озером и  
 рублей  
**+7 (920) 436-22-5**
Проектная декларация на рекламируемом сайт  
«БМ-ГРУПП»

**ЖК «Северное си**  
 Готовые квартиры  
 Сургута.  
**+7 (346) 276-57-9**
Проектная декларация на рекламируемом сайт  
«Сибпромстрой»

4 фото


Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Срок сдачи
<b>103,19 м<sup>2</sup></b>	<b>46,4 м<sup>2</sup></b>	<b>35,6 м<sup>2</sup></b>	<b>8 из 23</b>	<b>4 кв. 2016</b>

Продается 3-комнатная квартира, в данном доме, общей площадью 103,19 кв.м., на 8 этаже. Жилой комплекс "4 сезона" редкий формат жилого пространства для семьи в Сургуте. Функционал в сочетании с эстетикой, природные мотивы в дуэте с хай-тэком. Огромный двор, аллея, большие квартиры и заботливые решения то, что делает "4 сезона" непревзойденным проектом. Получить такой экземпляр в коллекцию большая гордость.

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/199396931/>

Аналог 4

← → ↻ 🏠 <https://surgut.cian.ru/sale/flat/196809355/>

📱 Приложения 📍 Продается помеще- 🏢 Здание на Гагарина

13 дек. 13:53 👁 19 просмотров, 0 за сегодня

## 3-комн. квартира, 103,36 м<sup>2</sup>

в ЖК «4 сезона», Дом 6, сдан

Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Александра Усольцева,  
19 [На карте](#)

📌 В избранное 🏠 📄 📧 📞 ⚠️ Пожаловаться

Эта квартира  
в кредит с

**Ипотекой  
от ЦИАН**

Узнай решение  
за 10 минут

**7 199 000 Р** 📈 69 650 Р/м<sup>2</sup>

🏠 Покупаете в ипотеку?

✉ Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 346 238-52-23**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление  
оставьте отзыв после звонка

📞 [Перезвоните мне](#)

Офис работает с 08:30 до 17:30



📷 4 фото



Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Срок сдачи
<b>103,36 м<sup>2</sup></b>	<b>46,4 м<sup>2</sup></b>	<b>35,6 м<sup>2</sup></b>	<b>17 из 23</b>	<b>4 кв. 2016</b>

Продается 3-комнатная квартира, в сданном доме, общей площадью 103,36 кв.м., на 17 этаже. Жилой комплекс "4 сезона" редкий формат жилого пространства для семьи в Сургуте. Функционал в сочетании с эстетикой, природные мотивы в дуэте с хай-тэком. Огромный двор, аллея, большие квартиры и заботливые решения то, что делает "4 сезона" непревзойденным проектом. Получить такой экземпляр в коллекцию большая гордость.

### ЗАСТРОЙЩИК

**ССТ**

Год основания: 2010

Сдано 16 домов в 8 ЖК

Строится 10 домов в 5 ЖК

[Подробнее о застройщике](#)



**ЖК «Кленовая роща»**

Стоимость от 1,3 м

2019-2020 г. Ипотека

Тихий зеленый рай

городской черты с

Зельбрус.

+7 (800) 222-27-95

[Проектная декларация на рекламируемом сайте «Олимп»](#)



**ЖК «Северное сияние»**

Готовые квартиры

Сургута.

+7 (346) 276-57-95

[Проектная декларация на рекламируемом сайте «Сибпромстрой»](#)

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/196809355/>

← → ↻ 🏠 <https://surgut.cian.ru/sale/flat/167122115/>

📱 Приложения 📍 Продается помещ... 🏢 Здание на Гагарина

Недвижимость в Сургуте → Продажа → Продажа 3-комнатных квартир в Сургуте → ул. Александра Усольцева

30 окт. 13:50 📍 23 просмотра 0 закладки

## 3-комн. квартира, 103,94 м<sup>2</sup>

в ЖК «4 сезона», Дом б, сдан

Ханты-Мансийский АО, Сургут, ул. Александра Усольцева, 19 № кв.19

📌 В избранное 🗨️ ✎ 📄 📷 📍 📞 Помощь

Новый статус "ЦИАН"

### Онлайн ипотека

Узнайте решение за 10 минут

**7 559 000 ₽** 📈 72 725 ₽/м<sup>2</sup>

📄 Получить в ипотеку?

📄 Считать за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

## +7 346 238-52-23


Поможет, скажет, что нашли это объявление оставьте отзыв после звонка.

Перезвоним:

Офис работает с 08:30 до 17:30

### Застройщик

**ССТ**  
 Год основания: 2010  
 Сдано 16 домов в 8 ЖК  
 Строится 10 домов в 5 ЖК  
 Подробнее о застройщике



Общая площадь 100,2 м<sup>2</sup>

4 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Срок сдачи
103,94 м <sup>2</sup>	46 м <sup>2</sup>	35,8 м <sup>2</sup>	23 из 23	4 кв. 2016

Продается 3-комнатная квартира, в сданном доме, общей площадью 103,94 кв.м., на 23 этаже. Жилой комплекс "4 сезона" редкий формат жилого пространства для семьи в Сургуте. Функционал в сочетании с эстетикой, природные мотивы в дуэте с хай-таком. Огромный двор, аллея, большие квартиры и заботливые решения то, что делает "4 сезона" непревзойденным проектом. Получить такой экземпляр в коллекцию большая гордость.

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/167122115/>

ПРИЛОЖЕНИЕ №3  
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА





Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» июля 2014 г.

Дата включения в реестр

№ 20

Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью  
«Гилберт Инвест»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13  
Тел.: 8-800-333-87-38, [www.sgomma.ru](http://www.sgomma.ru)



Обществу с ограниченной ответственностью  
«Гилберт Инвест»

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

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

16.05.2018 г. № 13/2018-В

## ВЫПИСКА

из реестра

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

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

Президент СНЭО «Сумма Мнений»



*А.В. Лебедев*

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

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


**RESO-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY**

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

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

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

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

<b>Страхователь:</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест»</b> 111020, г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д.9А, стр.10, эт. 5 р/с: 4070281080000171511 в Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве к/с 30101810345250000745 БИК 044525745 ИНН 7709335708
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>10.12.2018г.</b> , по 24 часа 00 минут <b>09.12.2019г.</b>
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с <b>10.12.2018г.</b>
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>22 000,00 (Двадцать две тысячи) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1471652995 от 10.12.2018г - Правила страхования.
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071 Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	
Код: 25612840 Код: 19334524	

Текст и/или Правила страхования получены. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.


**Страховщик**

М.П.





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**ООО "Гилберт Инвест"**

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

**"ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ ИМЕНИ Ю.Г. КОРУХОВА"**

Регистрационный номер в Реестре членов "СУДЭКС"

**№ 9197**

Протокол заседания Президиума "СУДЭКС"

№ 99 от 15 декабря 2014 года

Генеральный директор "СУДЭКС"

С.Е.Киселев

Действительно при наличии записи в Реестре членов "СУДЭКС" на сайте [www.sudex.ru](http://www.sudex.ru)





#### ВЫПИСКА

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

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

#### **ООО "Гилберт Инвест"**

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

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

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

Дата выдачи выписки: «22» декабря 2017 года.

Исполнительный директор  
«СУДЭКС»



Н.М. Гречуха



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 600382

Настоящий диплом выдан

*Марине* *Головой*

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

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

*Государственном университете*

*управления*

по *программе* *Оценка стоимости*

*предприятия* *(Бизнеса)*

Государственная аттестационная комиссия решением от *28* сентября 04

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Головой*

*Марине* *Евгеньевны*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

*стоимости предприятия* *(Бизнеса)*

Город *Москва*

*1* / *2004*

Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
*Мухомов*  
Ректор (подпись)

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *НМ-0149*

  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

**Фадеев**  
фамилия  
**Сергей Юрьевич**  
имя, отчество  
**гражданин России**  
гражданство  
**русский**  
национальность (исписана, если указана в записи акта о заключении брака)

« **16** » **июля** **1971** г.  
дата рождения  
**г. Чистополь Татарская АССР**  
место рождения

**и**

**Попова**  
фамилия  
**Марина Евгеньевна**  
имя, отчество  
**гражданка России**  
гражданство  
**русская**  
национальность (исписана, если указана в записи акта о заключении брака)

« **05** » **июня** **1979** г.  
дата рождения  
**город Серпухов Московская область**  
место рождения

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

о чем **2005** года **июня** месяца **24** числа  
составлена запись акта о заключении брака № **667**

После заключения брака присвоены фамилии:  
мужу **Фадеев**  
жене **Фадеева**

Место государственной регистрации **Дом бракосочетания  
г. Нижнего Новгорода**  
наименование органа записи актов гражданского состояния

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

Руководитель органа  
записи актов гражданского состояния **Шейман**  
**П.И.Шейман**

I-ТН № 643029

ИТТ, 1996.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» ноября 2014г.  
Дата выдачи свидетельства

№ 572  
Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

**ФАДЕЕВА МАРИНА ЕВГЕНЬЕВНА**

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

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

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

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





Фадеевой М.Е.

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

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

10.01.2019 г. № 4696-В/2019

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА**

из реестра

Некоммерческого партнерства

саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»

(НП СРО «СВОД»)

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

Региональный представитель НП СРО «СВОД»



Е.В. Кагорова



Воспользуйтесь услугой продления  
Договора страхования на сайте  
[www.inros.ru](http://www.inros.ru)

**ИНГОССТРАХ**  
*Innosstrach*  
**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**  
**ОЦЕНЩИКА**

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

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Фадеева Марина Евгеньевна</b> Паспортные данные: 4508, № 142039, выдан ПВО ОВД р-на Митино г. Москвы 27.07.2005 г. Адрес регистрации: 125368, г. Москва, Ангелов пер., д.5, кв.178
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b> Россия, Москва, ул. Питниковая, 12 стр.2
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b>	3.1. С «21» ноября 2018 года по «20» ноября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) и возмещение реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b> . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. <b>21 000 (Двадцать одна тысяча) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по <b>21.11.2018 г.</b> 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных по Страхователем расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
<b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
<b>10. ФРАНШИЗА:</b>	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> 	<b>СТРАХОВЩИК:</b> 
От Страхователя:	От Страховщика: <i>Настоящие условия страхования являются частью профессионального риска Арбитражной С.О., действующей на основании Договора №3798245-3/17 от 20.11.2017г.</i>

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 014047-1

« 23 » июля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Фадеевой Марине Евгеньевне**

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

от « 23 » июля 20 18 г. № 80

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 23 » июля 20 21 г.

