

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Гилберт Инвест»



м.п.

Е. Н. Сенькина

ОТЧЕТ № ГИ-084/19

Об оценке справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости - квартир в количестве 20 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: 28 июня 2019 года

Дата составления отчета: 28 июня 2019 года

Сопроводительное письмо

В соответствии с Техническим заданием № 8 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.квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 78,3 кв. м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1644;

2.квартиры, 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.квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 32, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1662;

4.квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 40, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1670;

5.квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 56, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1686;

6.квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,8 кв. м., этаж: 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 57, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1687;

7.квартиры, 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;

8.квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 80, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1710;

9.квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 14, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 104, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1734;

10.квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,9 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;

11.квартиры, 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;

12.квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,2 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 8, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2090;

13.квартиры, 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;

14.квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 60,8 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 18, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2100;

15.квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,1 кв. м., этаж: 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 24, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2106;

16.квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,6 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 49, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2131;

17.квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100 кв. м., этаж: 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 56, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2138;

18.квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,7 кв. м., этаж: 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 65, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2082;

19.квартиры, 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;

20.квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 99,8 кв. м., этаж: 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 72, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1989.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости объектов была произведена по состоянию на **28 июня 2019 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 20 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:

120 389 349 (Сто двадцать миллионов триста восемьдесят девять тысяч триста сорок девять) 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	4 919 981
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;	6 423 700
3	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	6 423 700
4	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	6 423 700
5	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	6 423 700
6	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	6 475 090
7	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	6 423 700
8	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	6 423 700
9	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	6 423 700
10	квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,9 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	6 481 513
11	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	4 155 113
12	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	6 436 547
13	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	6 449 395
14	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	4 127 955
15	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	6 430 124

16	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	6 462 242
17	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	6 423 700
18	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	6 468 666
19	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	4 182 270
20	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	6 410 853

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

С уважением,
Генеральный директор



Е. Н. Сенькина

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
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
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	14
2.1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	14
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	17
3.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	17
3.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	17
4	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	18
4.1	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	19
4.2	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	20
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	22
5.1	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	22
5.1.1	<i>Описание г. Сургут.....</i>	<i>26</i>
5.2	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОЙ ОБЪЕКТОВ.....	27
5.3	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	29
5.4	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	34
5.4.1	<i>Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (источник: предоставлены Заказчиком):.....</i>	<i>34</i>
5.4.2	<i>Перечень нормативно-правовых актов (Источник: система «Консультант+»):.....</i>	<i>34</i>
5.4.3	<i>Перечень учебно-методической литературы (Источник: сеть Интернет, архив оценщика):.....</i>	<i>34</i>
5.4.4	<i>Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):.....</i>	<i>34</i>
6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.....	36
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	36
6.1.1	<i>Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки.....</i>	<i>36</i>
6.1.2	<i>ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2018 ГОД и на плановый период 2019 и 2020 годов.....</i>	<i>37</i>
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.....	42
6.2.1	<i>Анализ рынка жилой недвижимости в Г. СУРГУТ.....</i>	<i>42</i>
6.2.2	<i>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.....</i>	<i>46</i>
6.2.3	<i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости</i>	<i>49</i>
6.2.4	<i>Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов.....</i>	<i>51</i>
7	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	52
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	<i>Затратный подход.....</i>	<i>54</i>
7.4.2	<i>Сравнительный подход.....</i>	<i>55</i>
7.4.3	<i>Доходный подход.....</i>	<i>55</i>
7.5	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	56
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	57
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.....	71
8.8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	73
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	78
10	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	79
	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	82

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Техническое задание № 8 к договору № 3-НО об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 28 ноября 2018г., заключенный между Заказчиком ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра» и Исполнителем - ООО «Гилберт Инвест».

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 1-1

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки ¹	
Объекты оценки	<ol style="list-style-type: none"> 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) 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; 4. 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; 5. 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. 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; 7. 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; 8. 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; 9. 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; 10. квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,9 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; 11. квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 61,2 кв. м., этаж: 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут,

¹ 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. 19, кв. 2, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:2084;</p> <p>12. 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>13. 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>14. 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>15. 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>16. 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>17. 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>18. 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>19. 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>20. 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
Общая площадь, кв.м.	78,3	100	100	100	100	100,8	100	100	100	100,9	61,2	100,2	100,4	60,8	100,1	100,6	100	100,7	61,6	99,8
Количество комнат	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	2	3	3	3	3	2	3
Этаж расположения	3	3	5	6	8	9	9	11	14	21	2	2	3	4	4	8	8	10	10	10
Материал стен дома, в котором расположена квартира	МОНОЛИТ																			
Проект дома	н/д																			
Год постройки жилого	2015										2016									

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. 32	кв. 40	кв. 56	кв. 57	кв. 64	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	28 июня 2019 года																			
Дата составления отчета	28 июня 2019 года																			
Период проведения оценки	20 июня 2019 года – 28 июня 2019 года																			

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1-2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	
Не применялся (обоснованный отказ)	
Сравнительный подход	
Объекты оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
квартира, назначение: жилое, площадь 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	4 919 981
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;	6 423 700
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	6 423 700
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	6 423 700
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	6 423 700
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	6 475 090
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	6 423 700
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	6 423 700
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	6 423 700
квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,9 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	6 481 513
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	4 155 113
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	6 436 547
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	6 449 395
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	4 127 955
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	6 430 124
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	6 462 242

Объекты оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
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	6 423 700
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	6 468 666
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	4 182 270
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	6 410 853
Итого	120 389 349

Затратный подход

Не применялся (обоснованный отказ)

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки

120 389 349 (Сто двадцать миллионов триста восемьдесят девять тысяч триста сорок девять) рублей,

в том числе:

Объекты оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, 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	4 919 981
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;	6 423 700
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	6 423 700
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	6 423 700
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	6 423 700
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	6 475 090
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	6 423 700
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	6 423 700
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	6 423 700
квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,9 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	6 481 513

Объекты оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
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	4 155 113
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	6 436 547
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	6 449 395
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	4 127 955
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	6 430 124
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	6 462 242
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	6 423 700
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	6 468 666
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	4 182 270
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	6 410 853

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.

Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, находятся в Приложении №1 к настоящему Отчету.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<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>
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	<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>
Вид стоимости	<p>Справедливая (рыночная) стоимость</p> <p>В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой, разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>МСФО (IFRS) 13 определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.</p>
Применяемые стандарты оценки	<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 Ассоциации СРОО «СВОД», членом которой является оценщик, выполнивший работы по настоящей оценке выполнивший работы по настоящей оценке</p>
Дата оценки	28 июня 2019 года
Дата составления Отчета	28 июня 2019 года
Срок проведения оценки	20 июня 2019 года – 28 июня 2019 года
Форма Отчета	письменная
Курс доллара на дату оценки (по информации Центробанка РФ www.cbr.ru)	63,0452 рубля за 1 долл.США
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. Иные допущения приведены в Главе 4 настоящего Отчета.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3-1

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

3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3-2

Оценщик	
Ф.И.О.	Фадеева Марина Евгеньевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «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, обратная 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».

19. Осмотр объекта оценки не проводился в связи с тем, что оцениваемое имущество осматривалось Исполнителем в феврале 2019 года. В рамках данной оценки Исполнитель будет исходить из допущения, что с даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, влияющих на справедливую стоимость объекта оценки, что также было подтверждено Заказчиком.

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 Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «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 Ассоциации СРОО «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.

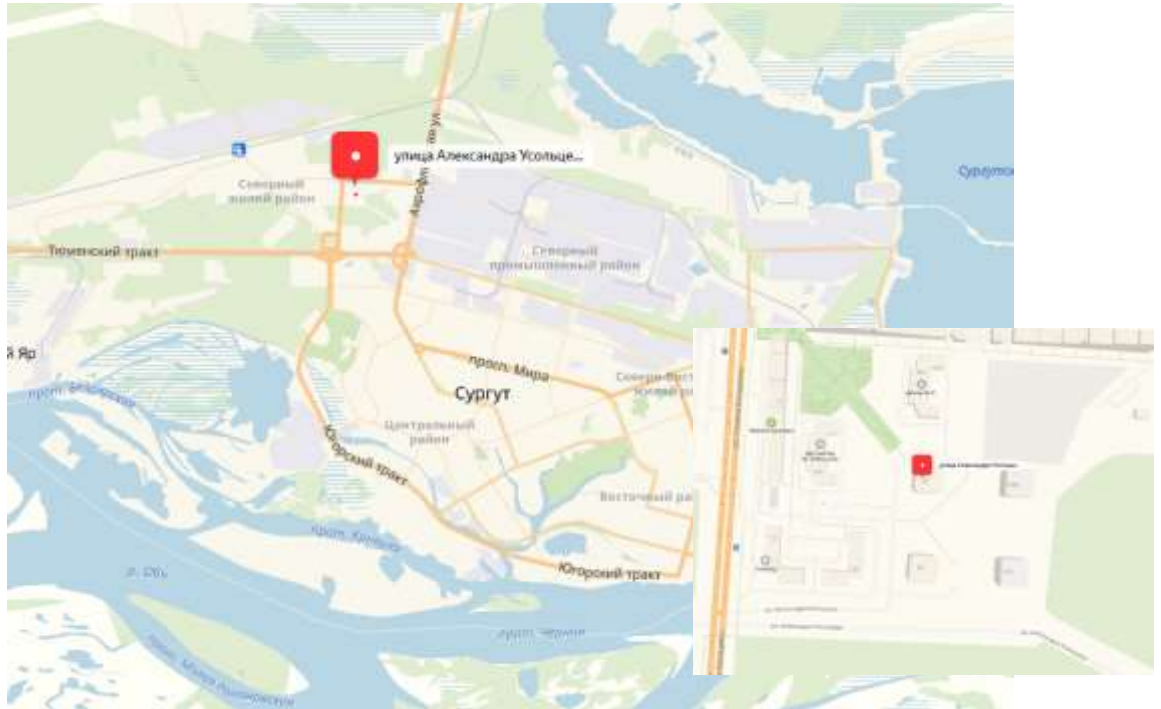


Рисунок 5-1 Местоположение объектов оценки на карте г. Сургут²

² <http://maps.yandex.ru>

Фотографии объектов оценки:







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 км².

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

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

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

Штаб-квартиры и головные офисы

ПАО «Сургутнефтегаз» (СНГ)

³ <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».

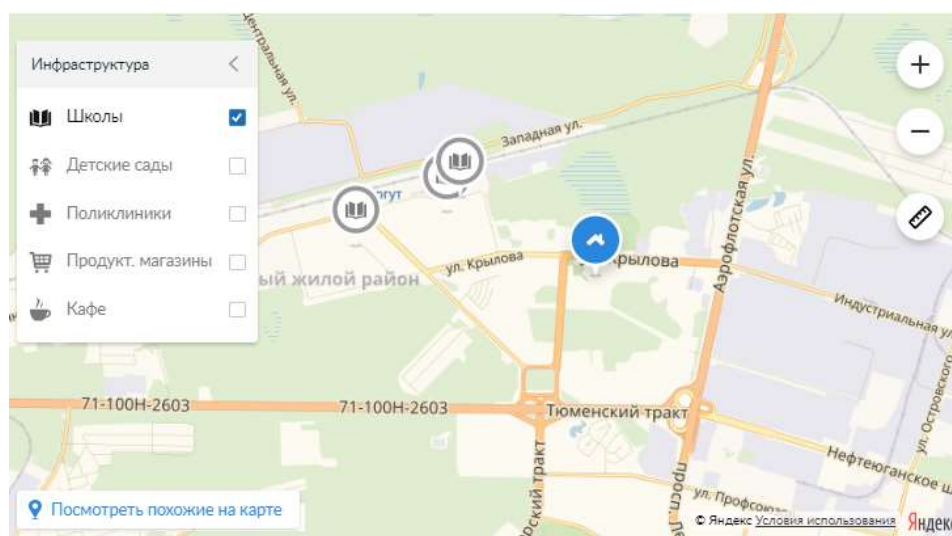
Также в городе работают завод промстройдеталей, Сургутский комбинат восточных изделий другие предприятия.

5.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОЙ ОБЪЕКТОВ

Объекты оценки расположены по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14, кв. 16, кв.32, кв. 40, кв. 56, кв. 57, кв. 64, 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.

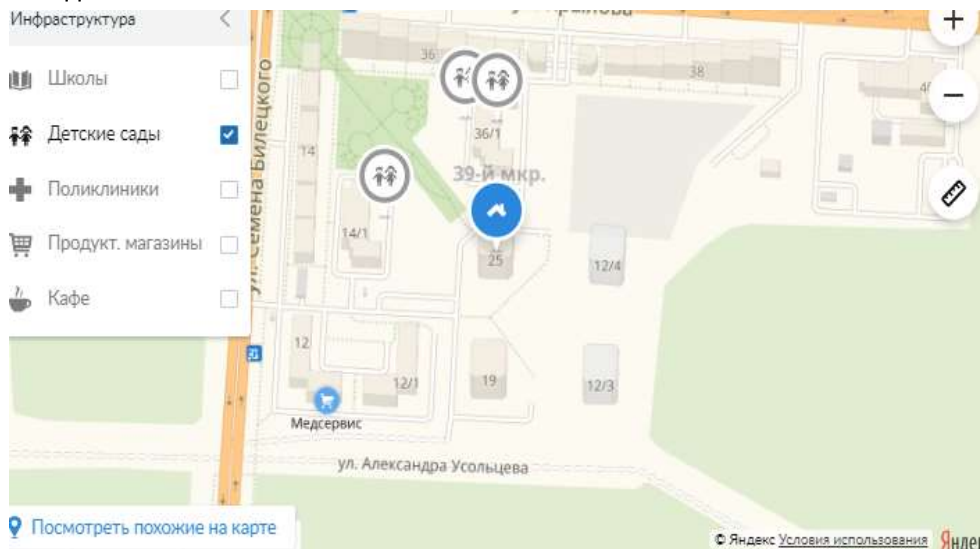
Объекты инфраструктуры⁴

Школы

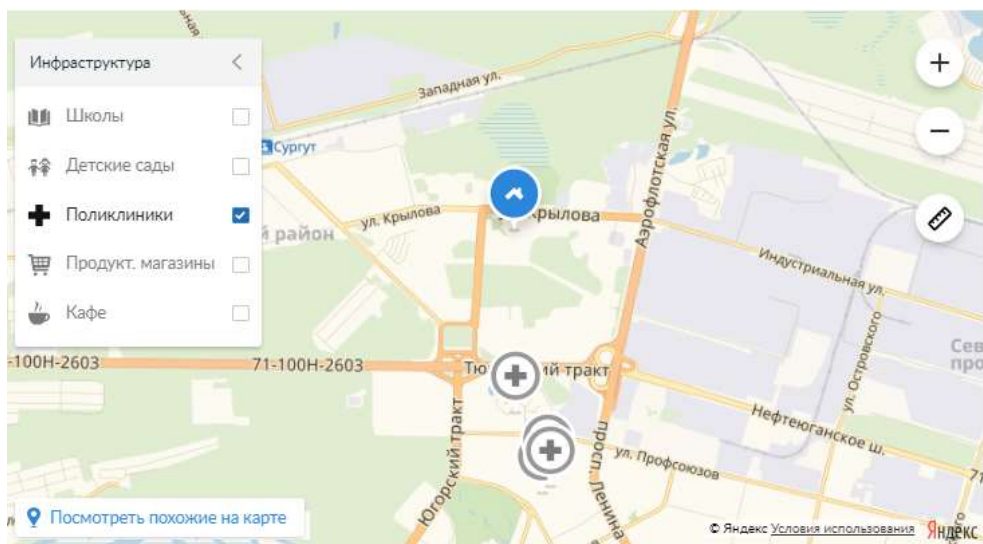


⁴ <https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230752/>

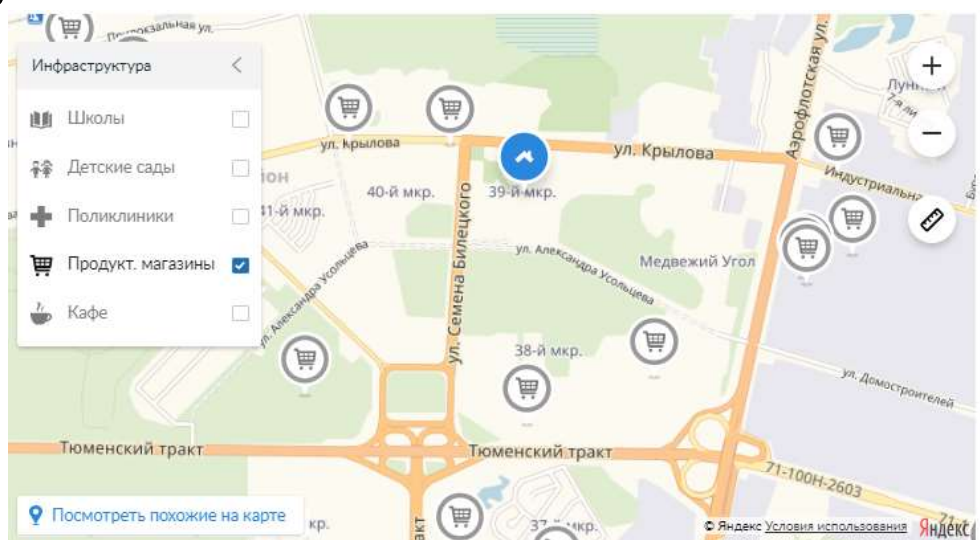
Детские сады



Поликлиники



Продуктовые магазины



	<p>19. 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>20. 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
Общая площадь, кв.м.	78,3	100	100	100	100	100,8	100	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																			
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объектов оценки																				
Населенный пункт	Сургут																			
Улица	Александра Усольцева																			
Номер дома	25										19									
Номер квартиры	14	16	32	40	56	57	64	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	
Общая характеристика жилого дома, в котором расположена квартира⁶		
Тип здания	Многоквартирный дом	Многоквартирный 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 ⁷	125	125
Износ (по мнению оценщика)	3,2% ⁸	2,4% ⁹
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 оценка)	Хорошее	Хорошее
Наличие планов	Не имеется	Не имеется

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

⁷ По данным сайта http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651

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

⁹ 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: $3/125 \cdot 100 = 2,4\%$.

на снос, реконструкцию, проведение капитального ремонта																				
Социальный состав жильцов	Смешанный	Смешанный																		
Характеристика окружающей территории																				
Инфраструктура района	средне развита																			
Наличие зеленых насаждений	Есть																			
Наличие детских площадок	Есть																			
Наличие объектов ближайшего окружения, повышающих привлекательнос ть объекта оценки	нет																			
Наличие объектов ближайшего окружения, снижающих привлекательнос ть объекта оценки	нет																			
Общее состояние прилегающей территории	Хорошее																			
Характеристика квартиры																				
Объекты оценки	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Общая площадь, кв.м.	78,3	100	100	100	100	100,8	100	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	6	8	9	9	11	14	21	2	2	3	4	4	8	8	10	10	10

Количество комнат	2	3	3	3	3	3	3	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																			
Другие факторы и характеристики, влияющие на объект оценки																				
не обнаружено																				

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

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

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

Копии 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 23, 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. Апрель 2019 года.¹⁰

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота. В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений. Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов). Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года.

В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности. В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг.

При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта. Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США.

Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня. С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил

¹⁰

[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7/190507_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7)

регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

Производственная активность По оценке Минэкономразвития России, Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в снижение темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе–марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6 % г/г после 1,4 % г/г в феврале и 0,6 % г/г в январе.

Замедление роста промышленного производства в 1кв19 (до 2,1 % г/г после 2,7 % г/г в 4кв18) было обусловлено динамикой добывающих отраслей. Рост добычи полезных ископаемых в 1кв19 составил 4,7 % г/г после рекордных 7,2 % г/г в 4кв18. Сдерживающее влияние на динамику добывающего комплекса с начала текущего года оказывает сокращение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом добыча природного газа по-прежнему демонстрирует высокие темпы роста.

Рост обрабатывающей промышленности по итогам января–марта несколько ускорился по сравнению с 4кв18 (до 1,3 % г/г с 0,9 % г/г), при этом его динамика в течение квартала характеризовалась существенной волатильностью. Как и в 2018 г., основной вклад в колебания выпуска вносили машиностроение и металлургия (так, в январе производство машиностроительной продукции продемонстрировало рекордный спад на 17,6 % г/г). Дополнительным источником волатильности в январе–марте стала динамика производства нефтепродуктов. Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях – пищевом и химическом комплексе, деревообработке, производстве стройматериалов – продолжалось устойчивое увеличение выпуска.

Совокупный вклад перечисленных отраслей в рост промышленного производства в 1кв19 составил 1,8 п.п. (в целом за 2018 г. – 1,9 п.п.). 1кв19 характеризовался позитивной динамикой оперативных индикаторов экономической активности. Композитный индекс PMI в январе–марте (в среднем – 54,1) сохранялся на уровнях, сопоставимых со значениями прошлого года (54,9 в 4кв18, 53,8 в целом за год). Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, календарный и температурный факторы, в 1кв19 продолжало уверенно расти (+2,0 % г/г после 2,6 % г/г в октябре–декабре прошлого года). Рост погрузки грузов на железнодорожном транспорте в январе–марте ускорился до 0,7 % г/г по сравнению с 0,2 % г/г в 4кв18.

6.1.2 ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПЕРИОД ДО 2024 ГОДА ¹¹

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь–июль 2018 г.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года подготовлен во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» (далее – Указ).

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар США в октябре-декабре 2018 г., который в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами.

Инфляция

До конца текущего года прогнозируется постепенное повышение инфляции (до 3,4% в декабре 2018 г.). Основными факторами ускорения роста цен станут ослабление курса рубля и ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции), что является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

Повышение ставки НДС с 1 января 2019 г. с 18 % до 20 % затронет около 75 % товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3 % от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 %, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4 %. Прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 %. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4 %.

Экономический рост

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8 %. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Следующий 2019 год можно охарактеризовать как «адаптационный» к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3 %. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- Смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- Умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы. Ключевыми элементами этого пакета являются:

- Эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры;

- Реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности, включающего набор изменений по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, а также изменению отраслевого регулирования;

- Пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения.

С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0 % в 2020 году, и выше уровня в 3,0 %, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25 % в 2024 году.

На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25 % их доли в ВВП. План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

При сравнительно стабильной структуре ВВП по доходам структура производства будет отражать изменения, происходящие в структуре внутреннего спроса и внешнего спроса на отечественную продукцию с учетом мер по поддержке экспорта.

Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности. Существенный вклад в экономический рост продолжают вносить отрасли, реализующие свой экспортный потенциал – пищевая и химическая промышленность. Кроме того, ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции металлургии. Рост внутреннего инвестиционного спроса наряду с мерами по обеспечению конкурентоспособности на внешних рынках будет способствовать увеличению производства продукции машиностроения. Кроме того, реализация инфраструктурных проектов с государственным участием обусловит значительное увеличение вклада строительного сектора в экономический рост.

Описанные сдвиги также отразятся на структуре платежного баланса. Поддерживать положительное сальдо текущего счета на всем прогнозном горизонте будет увеличивающийся несырьевой экспорт и экспорт услуг на фоне снижения в стоимостном выражении нефтегазового экспорта. Одновременно прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса (который традиционно является более импортоемким по сравнению с потребительским) станет основным фактором сокращения положительного сальдо текущего счета с 5,8 % ВВП, ожидаемых в 2018 году, до 1,1-2,0 % ВВП в 2021-2024 годах.

Одновременно ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением сальдо текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата, и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

Консервативный сценарий

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария «жесткой посадки» китайской экономики.

Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0 % в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0 % по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6 % (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4 %.

При этом прогнозируется, что в более жестких внешнеэкономических условиях будут достигнуты национальные цели развития российской экономики, в большей степени определяемые внутриэкономической ситуацией (естественный рост численности населения, повышение ожидаемой продолжительности жизни, рост реальных доходов граждан, снижение уровня бедности, улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно, ускорение технологического развития, ускоренное внедрение цифровых технологий).

С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3 % в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

к соотв. периоду предыдущего года	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель								
базовый	53,0	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
консервативный	53,0	69,6	56,0	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю								
базовый	2,5	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	2,5	3,4	4,6	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %								
базовый	1,5	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	1,5	1,8	1,0	1,9	2,5	2,9	3,0	3,0
Инвестиции в основной капитал, %								
базовый	4,4	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
консервативный	4,4	2,9	2,5	6,3	5,3	5,4	5,2	4,8
Промышленность, %								
базовый	2,1	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
консервативный	2,1	3,0	1,8	2,5	2,8	2,9	3,0	3,1
Реальные располагаемые доходы населения, %								
базовый	-0,7	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
консервативный	-0,7	3,4	0,7	1,6	1,8	2,0	2,1	2,3
Реальная заработная плата, %								
базовый	2,9	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
консервативный	2,9	6,9	1,2	1,8	2,0	2,5	2,4	2,6
Оборот розничной торговли, %								
базовый	1,3	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
консервативный	1,3	2,9	1,3	1,8	2,2	2,3	2,5	2,7
Экспорт товаров, млрд. долларов США								
базовый	353,5	439,4	437,0	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5
консервативный	353,5	439,4	407,1	379,0	391,1	408,9	430,4	451,0
Импорт товаров, млрд. долл. США								
базовый	238,1	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4
консервативный	238,1	257,7	260,5	257,7	276,3	294,3	312,8	332,6

Рисунок 6-1 Сценарии прогноза социально-экономического развития

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

6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

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

6.2.1 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. СУРГУТ ¹²

Предложение вторичного рынка жилой недвижимости в марте 2019 г. составило 3534 квартиры (исключая квартиры за чертой города и другие типы: пансионаты, общежития, коммунальные квартиры, а также малоэтажное строительство). Это на 164 (4,9%) квартиры больше, чем в предыдущем месяце, и на 768 (17,9%) квартир меньше, чем в марте 2018.

В марте 2019 двухкомнатные квартиры заняли наибольший объем предложения. Их доля составила 37,38%. Далее следуют однокомнатные квартиры (29,09%). Доля трехкомнатных квартир – 23,46%, многокомнатных – 10,07%.

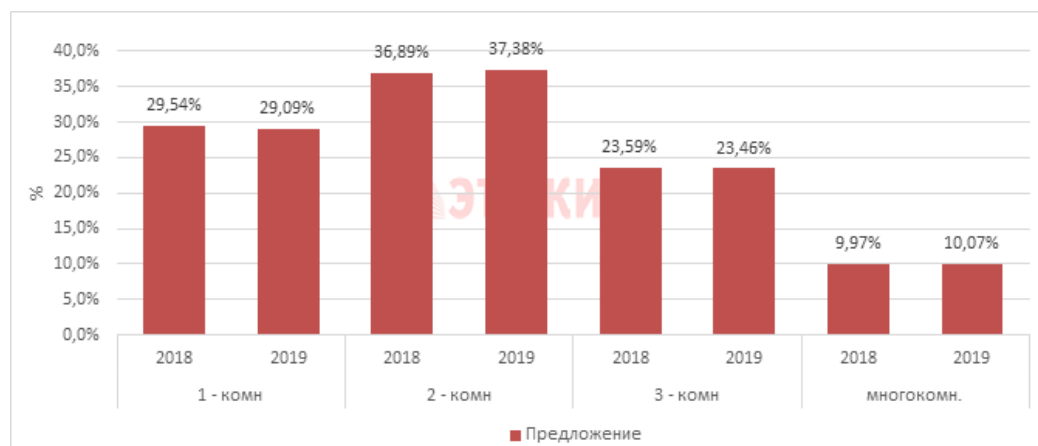


Рисунок 6-2 Динамика предложения по количеству комнат (март 2019 к марту 2018)

В марте 2019 наибольший объем предложения традиционно сосредоточен в Северном жилом районе, на него приходится 34,9% от общего объема предложения. Доля предложения в Центральном районе Сургута в марте 2019 года составляет 27,8%, в Восточном районе предлагается 22,7% квартир.

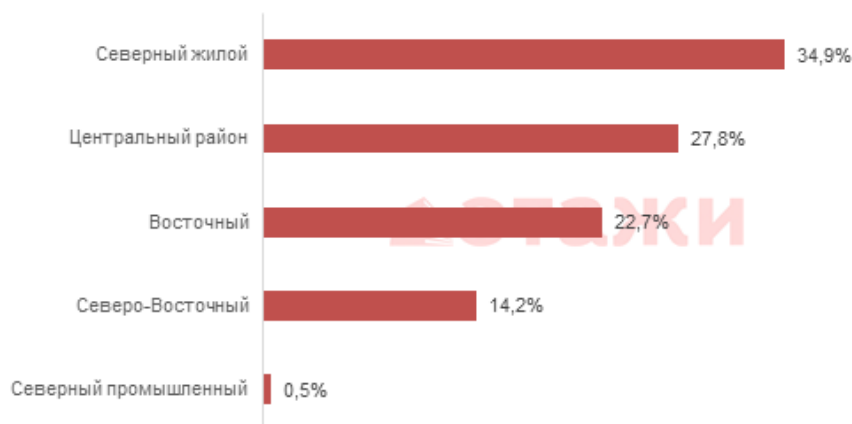


Рисунок 6-3 Структура предложения по районам

¹²<http://realtymarket.ru/rinok-jilijh-pomeshenii/surgut-vtorichnyj-rynok-mart-2019.html>

Удельная цена предложения в марте 2019 г. на вторичном рынке жилой недвижимости г. Сургута составила 77 454 руб./кв. м, что на 503 рубля (0,65%↑) больше, чем в предыдущем месяце.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года цена за квадратный метр выросла на 5520 рублей (7,67%↑).

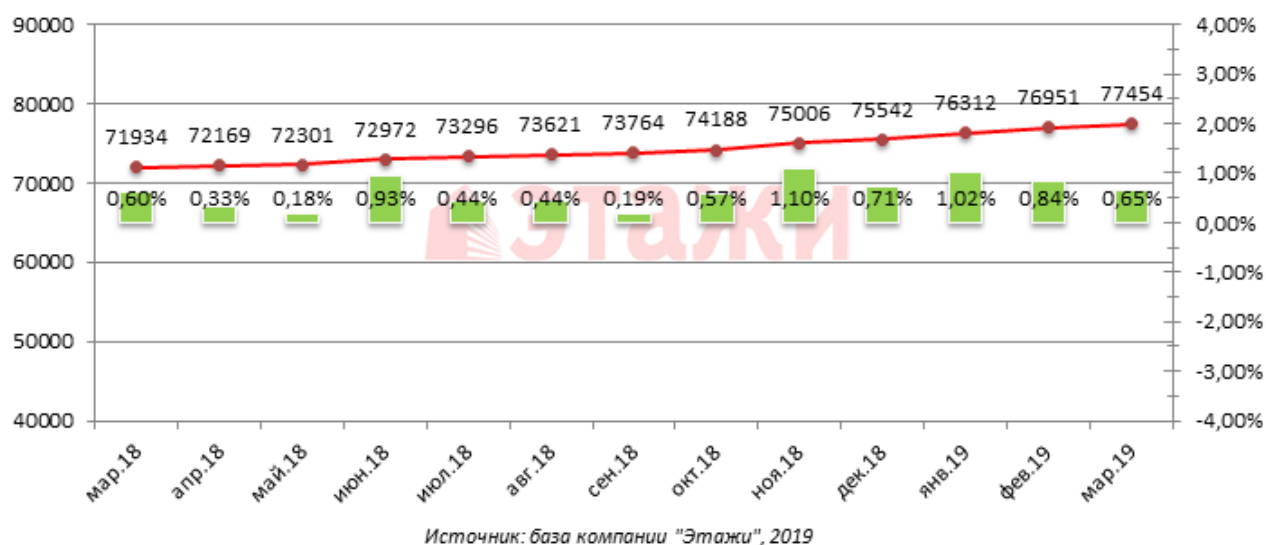


Рисунок 6-4 Динамика удельной цены предложения на вторичном рынке жилой недвижимости

В марте 2019 года в разрезе по количеству комнат наибольшая удельная цена сформировалась у однокомнатных квартир 84 990 руб./кв. м, следом идут двухкомнатные квартиры - 78 996 руб./кв. м, самую малую удельную цену имеют многокомнатные квартиры – 69 412 руб./кв. м. Динамика изменения цены наглядно показана на рисунке 6-3.

Количество комнат	Удельная цена за март 2019 (руб./кв. м)	Динамика к февралю 2019 (руб., %)	Динамика к марту 2018 (руб., %)
1 комнатные	84990	0,27%↓	11,58%↑
2 комнатные	78996	0,37%↑	9,05%↑
3 комнатные	75617	0,04%↓	5,71%↑
Многокомнатные	69412	2,32%↑	3,84%↑

Рисунок 6-5

Лидером по величине удельной цены в марте 2019 г. являлся Центральный район – 81 915 руб. кв. м., в Северо-Восточном районе города удельная цена составила – 77 200 руб. кв. м. В Северном жилом и Восточном районах удельная цена в марте 2019 г. составила 76 177 руб. кв. м. и 74 062 руб. кв. м. соответственно. По-прежнему самой низкой остается стоимость квадратного метра вторичного жилья в Северном промышленном районе – 61 491 кв./кв. м. Динамика изменения цены по районам города наглядно показана на рисунке 6-3.

Район Сургута	Удельная цена за март 2019 (руб./кв. м)	Динамика к февралю 2019 (руб., %)	Динамика к марту 2018 (руб., %)
Северный промышленный	61491	2,42% ↑	8,67% ↑
Восточный	74062	0,69% ↑	7,31% ↑
Северный жилой	76177	0,85% ↑	9,38% ↑
Северо-Восточный	77200	1,36% ↑	7,55% ↑
Центральный район	81915	0,23% ↑	6,67% ↑

Рисунок 6-6 С

По количеству комнат больше всего в продаже на вторичном рынке города Сургута было двухкомнатных квартир – 47,4%. Однокомнатных и трехкомнатных квартир – 35,3% и 16% соответственно. Меньше было представлено многокомнатных квартир – 1,3%.

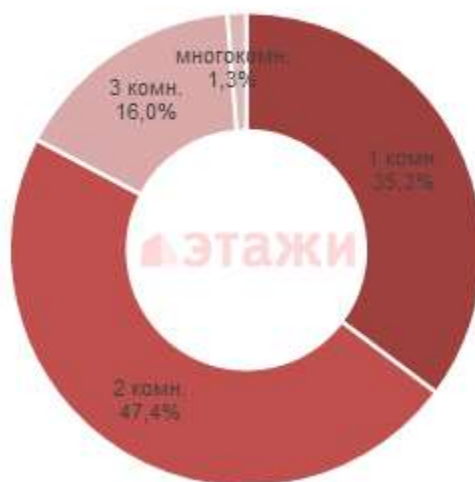


Рисунок 6-7 Структура продаж по количеству комнат

Кол-во комн.	Тип дома/строения																					Номер столбца	Показатель	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			21
Все	Все	3534	4874430	2102954	70760	1,45	1550000	24000000	4450000	62,93	26,14	0,88	1,40	18,10	220,30	58,90	77454	14600	62	0,08	20930	166667	1	Объем выборки, шт.
	Кирпичное	593	6089148	2903197	238641	3,92	1750000	24000000	5500000	75,45	32,66	2,68	3,56	24,00	220,30	69,40	80707	19307	183	0,23	38095	144991	2	Средняя цена, тыс. руб.
	Монолитное	409	6250907	2585181	255971	4,09	1800000	20000000	5799000	72,13	28,35	2,81	3,89	21,00	190,00	65,30	86667	19093	222	0,26	20930	142442	3	СКО, тыс. руб.
	Панельное	2453	4320645	1405545	56769	1,31	1550000	15000000	4200000	57,98	21,79	0,88	1,52	18,10	190,00	55,00	74523	11496	61	0,08	36364	166667	4	Погрешность, тыс. руб.
	Блочное	79	5825443	2750859	622947	10,69	1900000	14500000	5200000	75,29	34,21	7,75	10,29	23,50	189,00	69,00	77368	14094	366	0,47	39501	113154	5	Погрешность, %
1-комн.	Все	1028	3318850	799833	49916	1,50	1550000	7000000	3300000	39,05	9,11	0,57	1,46	18,10	78,00	40,35	84990	13412	134	0,16	40000	166667	6	Минимум, тыс. руб.
	Кирпичное	119	3612134	936787	172477	4,77	1750000	7000000	3600000	41,79	8,21	1,51	3,62	24,00	77,40	40,60	86443	19307	183	0,21	40000	125000	7	Максимум, тыс. руб.
	Монолитное	142	4200986	905662	152541	3,63	2200000	6500000	4125000	46,64	9,12	1,54	3,29	21,00	76,00	45,90	90072	19093	222	0,25	63953	120879	8	Медиана, тыс. руб.
	Панельное	746	3099992	602482	44146	1,42	1550000	5000000	3200000	37,08	8,37	0,61	1,65	18,10	78,00	38,30	83592	11496	61	0,07	46154	166667	9	Средняя площадь, кв. м
	Блочное	21	3466667	722858	323272	9,33	1980000	4500000	3500000	42,02	7,86	3,51	8,36	23,50	52,40	43,50	82493	14094	366	0,44	57558	110193	10	СКО, кв. м
2-комн.	Все	1321	4619975	1347155	74158	1,61	1700000	12000000	4400000	58,48	13,50	0,74	1,27	28,70	186,70	56,50	78996	13092	94	0,12	20930	139184	11	Погрешность, кв. м
	Кирпичное	196	5379852	1864547	267046	4,96	1760000	12000000	5000000	63,93	18,09	2,59	4,05	32,00	186,70	61,25	84151	19307	183	0,22	39198	136139	12	Погрешность, %
	Монолитное	155	6164323	1637573	263919	4,28	1800000	12000000	6000000	70,61	14,68	2,37	3,35	44,00	153,00	68,40	87298	19093	222	0,25	20930	139184	13	Минимум, кв. м
	Панельное	945	4191509	782721	50951	1,22	1700000	7700000	4200000	55,14	10,10	0,66	1,19	28,70	120,00	54,80	76009	11496	61	0,08	36364	115942	14	Максимум, кв. м
	Блочное	25	5283600	1567673	640000	12,11	1900000	7750000	5590000	66,80	16,27	6,64	9,95	43,40	101,00	63,80	79091	14094	366	0,46	39501	107419	15	Медиана, кв. м
3-комн.	Все	829	6214843	2063384	143415	2,31	2060000	16500000	5500000	82,19	19,86	1,38	1,68	43,90	175,80	75,20	75617	14892	114	0,15	39019	144991	16	Удельная цена, руб./кв. м
	Кирпичное	207	7028415	2524993	351849	5,01	2060000	16500000	6400000	88,35	23,27	3,24	3,67	52,10	175,80	85,40	79552	19307	183	0,23	39019	144991	17	СКО, руб./кв. м
	Монолитное	92	8481207	2057993	431473	5,09	5500000	14700000	8450000	100,82	18,70	3,92	3,89	60,60	153,00	104,00	84124	19093	222	0,26	57826	142442	18	Погрешность, руб./кв. м
	Панельное	508	5448685	1259158	111842	2,05	3300000	14000000	5200000	76,01	15,01	1,33	1,75	43,90	149,60	71,80	71684	11496	61	0,09	45350	110104	19	Погрешность, %
	Блочное	22	6773636	2267805	989751	14,61	2900000	12000000	6020000	88,99	20,47	8,93	10,04	60,00	140,60	82,30	76120	14094	366	0,48	42029	113154	20	Минимум, руб./кв. м
Много-комн.	Все	356	7189233	2943803	312482	4,35	3600000	24000000	6200000	103,57	26,76	2,84	2,74	57,90	220,30	95,10	69412	17915	187	0,27	38095	138324	21	Максимум, руб./кв. м
	Кирпичное	71	9460394	3921649	937453	9,91	4800000	24000000	8000000	126,04	31,89	7,62	6,05	72,40	220,30	120,00	75057	19307	183	0,24	38095	138324	20	Минимум, руб./кв. м
	Панельное	254	6130075	1522092	191386	3,12	3600000	15000000	5800000	93,81	17,40	2,19	2,33	57,90	190,00	88,20	65344	11496	61	0,09	46188	94111	21	Максимум, руб./кв. м

Рисунок 6-8

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	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	19/23	7 159 000	69 370	https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006828/
2	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	96,8	12/23	7 129 000	73 647	https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006868/
3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	97,4	22/23	7 549 000	77 505	https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_3_komnatnaya_kvartira_974_kvm_2223_et_4_sezona_letu_surgut_6816439988/
4	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	97,4	19/23	7 189 000	73 809	https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006863/
5	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	97,4	20/23	7 199 000	73 912	https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006862/
6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	103,94	23/23	7 559 000	72 725	https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_3_komnatnaya_kvartira_10394_kvm_2323_et_4_sezona_vesna_surgut_6816494858/
7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	103,2	18/23	7 169 000	69 467	https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006829/
8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	103,2	16/23	7 109 000	68 886	https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006830/
9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	97,4	10/23	7 159 000	73 501	https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_3_komnatnaya_kvartira_974_kvm_1023_et_4_sezona_letu_surgut_6816439982/
10	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	103	14/23	6 629 000	64 359	https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230755/
11	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 39-й, ул. Крылова, 38	90,9	5/18	5 800 000	63 806	https://surgut.cian.ru/sale/flat/206159001/
12	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 40-й, ул. Крылова, 32	72	3/17	4 550 000	63 194	https://surgut.cian.ru/sale/flat/209336287/

Как видно из таблицы, диапазон цены предложения 1 кв.м продажи аналогичной оцениваемой недвижимости составляет 63 194 – 77 505 руб/кв.м.

Таблица 6-2 Аналоги для двухкомнатных квартир

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Этаж расположения	Цена предложения, руб	Цена предложения, руб/кв.м	Источник информации
1	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	72	12/23	5 500 000	76 389	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k-kvartira-72-m-423-et-1100593454
2	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	82	18/23	5 710 000	69 634	https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya-2-komnatnaya-kvartira-ploschadyu-82-kvm-hanty-mansiyskiy-ao-_yugra-surgut-jk-4-sezona-39-mkrn-osen-6808765712/
3	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	83,96	20/23	5 694 000	67 818	https://surgut.cian.ru/sale/flat/192341496/
4	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	71,09	22/23	5 259 000	73 977	https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya-2-komnatnaya-kvartira-7109-kvm-2223-et-4-sezona-vesna-surgut-6816494850/
5	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	70,85	13/23	5 149 000	72 675	https://realty.yandex.ru/offer/401722601857897743/
6	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, 25	70,85	11/23	5 419 000	76 486	https://surgut.cian.ru/sale/flat/201693754/
7	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	71	8/23	4 559 000	64 211	https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230758/
8	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, 25	84	12/23	5 949 000	70 821	https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230751/
9	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, 19	60,8	7/23	5 700 000	93 750	https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya-2-komnatnaya-kvartira-ploschadyu-608-kvm-hanty-mansiyskiy-ao-_yugra-surgut-aleksandra-usolceva-19-6822467479/
10	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, 25	71	фев.23	46 396 000	65 346	https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230752/
11	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 40-й, ул. Крылова, 32	72	16/17	4 200 000	58 333	https://surgut.cian.ru/sale/flat/207698493/
12	Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 40-й, ул. Крылова, 26	81	11/17	3 600 000	44 444	https://surgut.cian.ru/sale/flat/205339177/

Как видно из таблицы, диапазон цены предложения 1 кв.м продажи аналогичной оцениваемой недвижимости составляет 44 444 – 93 750 руб/кв.м.

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

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

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

Условия продажи. Условия продажи чисто рыночные – корректировка отсутствует.

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

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

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

Таблица 6-3

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

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

Таблица 6-4

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

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

Таблица 6-5

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

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

Таблица 6-6

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

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

Таблица 6-7

Поправка на тип отделки, руб./кв. м

Таблица 154

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

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

Таблица 6-8

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

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

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

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

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

Вывод: Диапазон цены предложения 1 кв.м продажи аналогичной оцениваемой недвижимости (трехкомнатные квартиры) составляет 63 194 – 77 505 руб/кв.м.

Диапазон цены предложения 1 кв.м продажи аналогичной оцениваемой недвижимости (двухкомнатные квартиры) составляет 44 444 – 93 750 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, оцениваемые объекты являются жилыми помещениями 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-АНАЛОГОВ¹³

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

Выбор единицы сравнения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

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.

¹³ В соответствии с п. 22 ФСО №7

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
Экономические характеристики объектов					
Вид использования	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.		5 700 000	4 559 000	5 149 000	5 949 000
Площадь объекта, кв.м	78,30	60,80	71,00	70,85	84,00
Цена предложения за единицу площади, руб		93 750	64 211	72 675	70 821
Передаваемые имущественные права	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
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата сделки/предложения	28.06.2019	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Физические характеристики объектов					
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, 19	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, 25
Материал стен дома	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид внутренней отделки	без отделки	комфортный	без отделки	без отделки	без отделки
Этаж расположения	3/23	7/23	8/23	13/23	12/23
Наличие балкона/лоджии	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Инженерные коммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации
Источник информации		https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_608_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_-_yugra_surgut_aleksandra_usolceva_19_6822467479/	https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230758/	https://reality.yandex.ru/offer/401722601857897743/	https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230751/

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

Таблица 8-3 Корректировка на площадь

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв.м.	78,30	60,80	71,00	70,85	84,00
Диапазон, кв.м.	65-90	50-65	65-90	65-90	65-90
Корректировка на общую площадь		-6%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Таблица 8-4

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Вид внутренней отделки	без отделки	комфортный	без отделки	без отделки	без отделки
Стоимость ремонта (работа + материалы), руб./кв.м.		-11 092	0	0	0
Корректировка		-14%	0,00%	0,00%	0,00%

Этаж расположения. Объект оценки, как и все объекты-аналоги, расположены на средних этажах. Согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.2.3. 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:

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

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 8-5 Расчет стоимости

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб.	руб	Определяется	5 700 000	4 559 000	5 149 000	5 949 000
Площадь объекта оценки	кв.м	78,30	60,80	71,00	70,85	84,00
Цена предложения за 1 кв.м	руб		93 750	64 211	72 675	70 821
Передаваемые имущественные права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		93 750	64 211	72 675	70 821
Условия финансирования		из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		93 750	64 211	72 675	70 821
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		93 750	64 211	72 675	70 821
Скидки к ценам предложений			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		84 281	57 726	65 335	63 668
Дата сделки/предложения		28.06.2019	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%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		84 281	57 726	65 335	63 668
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, 19	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, 25
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		84 281	57 726	65 335	63 668
Площадь объекта, кв.м		78,30	60,80	71,00	70,85	84,00
Корректировка	%		-6,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		79 224	57 726	65 335	63 668
Материал стен дома		монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		79 224	57 726	65 335	63 668
Физическое состояние дома		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		79 224	57 726	65 335	63 668
Вид внутренней отделки		без отделки	комфортный	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка	%		-14,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		68 133	57 726	65 335	63 668
Этаж расположения		3/23	7/23	8/23	13/23	12/23
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		68 133	57 726	65 335	63 668
Наличие балкона/лоджии		имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		68 133	57 726	65 335	63 668
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
Корректировка	%		0%	0%	0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		68 133	57 726	65 335	63 668
Общая величина корректировок, n			30,1%	10,1%	10,1%	10,1%
1/n			3,32	9,90	9,90	9,90
Сумма 1/n			33,02	33,02	33,02	33,02
Весовой коэффициент			0,1005451	0,2998183	0,2998183	0,2998183
Средневзвешенное значение стоимости	руб/кв.м		62 835			
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 14)	руб		4 919 981			

Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартир, расположенных по адресу: 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 8-6

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Экономические характеристики объектов					
Вид использования	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.		5 700 000	4 559 000	5 149 000	5 949 000
Площадь объекта, кв.м	61,2; 60,8; 61,6;	60,80	71,00	70,85	84,00
Цена предложения за единицу площади, руб		93 750	64 211	72 675	70 821
Передаваемые имущественные права	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
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата сделки/предложения	28.06.2019	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Физические характеристики объектов					
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 2, 18, 71	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, 19	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, 25
Материал стен дома	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид внутренней отделки	без отделки	комфортный	без отделки	без отделки	без отделки
Этаж расположения	2/23; 4/23; 10/23;	7/23	8/23	13/23	12/23
Наличие балкона/лоджии	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Инженерные коммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации
Источник информации		https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_2-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_608_kv_m_hanty-mansiyskiy_ao_-_yugra_surgut_aleksandra_usolceva_19_6822467479/	https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230758/	https://realty.yandex.ru/offer/401722601857897743/	https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230751/

**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 8-7

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 8-8 Корректировка на площадь

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв.м.	61,2; 60,8; 61,6	60,80	71,00	70,85	84,00
Диапазон, кв.м.	50-65	50-65	65-90	65-90	65-90
Корректировка на общую площадь		0,00%	7,00%	7,00%	7,00%

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

Таблица 8-9

Параметр сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Вид внутренней отделки	без отделки	комфортный	без отделки	без отделки	без отделки
Стоимость ремонта (работа + материалы), руб./кв.м.		-11 092	0	0	0
Корректировка		-13,16%	0,00%	0,00%	0,00%

Этаж расположения. Объекты оценки, как и все объекты-аналоги, расположены на средних этажах. Согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.2.3. 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:

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

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.

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.

8.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 8-10 Расчет стоимости

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб.	руб	Определяется	5 700 000	4 559 000	5 149 000	5 949 000
Площадь объекта оценки	кв.м	61,20	60,80	71,00	70,85	84,00
Цена предложения за 1 кв.м	руб		93 750	64 211	72 675	70 821
Передаваемые имущественные права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		93 750	64 211	72 675	70 821
Условия финансирования		из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		93 750	64 211	72 675	70 821
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		93 750	64 211	72 675	70 821
Скидки к ценам предложений			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		84 281	57 726	65 335	63 668
Дата сделки/предложения		28.06.2019	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%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		84 281	57 726	65 335	63 668
Местоположение		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, 19	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, 25
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		84 281	57 726	65 335	63 668
Площадь объекта, кв.м		61,2; 60,8; 61,6;	60,80	71,00	70,85	84,00
Корректировка	%		0,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		84 281	61 767	69 908	68 125
Материал стен дома		монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		84 281	61 767	69 908	68 125
Физическое состояние дома		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		84 281	61 767	69 908	68 125
Вид внутренней отделки		без отделки	комфортный	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка	%		-13,16%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		73 190	61 767	69 908	68 125
Этаж расположения		2/23; 4/23; 10/23	7/23	8/23	13/23	12/23
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		73 190	61 767	69 908	68 125
Наличие балкона/лоджии		имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		73 190	61 767	69 908	68 125
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
Корректировка	%		0%	0%	0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		73 190	61 767	69 908	68 125
Общая величина корректировок, п			23,3%	17,1%	17,1%	17,1%
1/п			4,29	5,85	5,85	5,85
Сумма 1/п			21,84	21,84	21,84	21,84
Весовой коэффициент			0,1964286	0,2678571	0,2678571	0,2678571
Средневзвешенное значение стоимости	руб/кв.м			67 894		
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 2)	руб			4 155 113		
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 18)				4 127 955		
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 71)				4 182 270		

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 8-11

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Экономические характеристики объектов					
Вид использования	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Цена предложения, руб.		7 129 000	7 159 000	7 199 000	7 109 000
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	96,80	103,20	97,40	103,20
Цена предложения за единицу площади, руб		73 647	69 370	73 912	68 886
Передаваемые имущественные права	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
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата сделки/предложения	28.06.2019	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Физические характеристики объектов					
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, 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. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25
Материал стен дома	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Физическое состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид внутренней отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки

Параметры объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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	12/23	19/23	20/23	16/23
Наличие балкона/лоджии	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Инженерные коммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации	Горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, телекоммуникации
Источник информации		https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006868/	https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006828/	https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006862/	https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006830/

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

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.:

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 (относятся к диапазону 90 -120 кв.м.). 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. Все объекты-аналоги, как и объекты оценки, расположены на средних этажах. Согласно анализа рынка, приведенного в разделе 6.2.3. 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.

8.8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Таблица 8-13 Расчет стоимости

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб.	руб	Определяется	7 129 000	7 159 000	7 199 000	7 109 000
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	96,80	103,20	97,40	103,20
Цена предложения за 1 кв.м	руб		73 647	69 370	73 912	68 886
Передаваемые имущественные права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		73 647	69 370	73 912	68 886
Условия финансирования		из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		73 647	69 370	73 912	68 886
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		73 647	69 370	73 912	68 886
Скидки к ценам предложений			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 209	62 364	66 447	61 929
Дата сделки/предложения		28.06.2019	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%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 209	62 364	66 447	61 929
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.	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. 25

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 8, 9, 24, 49, 56, 65, 72				
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 209	62 364	66 447	61 929
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	96,80	103,20	97,40	103,20
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 209	62 364	66 447	61 929
Материал стен дома		монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 209	62 364	66 447	61 929
Физическое состояние дома		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 209	62 364	66 447	61 929
Вид внутренней отделки		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 209	62 364	66 447	61 929
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	12/23	19/23	20/23	16/23
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 209	62 364	66 447	61 929
Наличие балкона/лоджии		имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 209	62 364	66 447	61 929
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
Корректировка	%		0%	0%	0%	0,0%

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость	руб/кв.м		66 209	62 364	66 447	61 929
Общая величина корректировок, п			10,1%	10,1%	10,1%	10,1%
1/п			9,90	9,90	9,90	9,90
Сумма 1/п			39,60	39,60	39,60	39,60
Весовой коэффициент			0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Средневзвешенное значение стоимости	руб/кв.м		64 237			
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 16)	руб		6 423 700			
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 32)			6 423 700			
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 40)			6 423 700			
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 56)			6 423 700			
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 57)			6 475 090			
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 64)			6 423 700			
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 80)			6 423 700			
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 104)			6 423 700			
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 153)			6 481 513			
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 8)			6 436 547			
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 9)			6 449 395			
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 24)			6 430 124			
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 49)			6 462 242			
Справедливая (рыночная) стоимость			6 423 700			

Параметры объектов	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
объекта оценки (кв. 56)						
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 65)				6 468 666		
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки (кв. 72)				6 410 853		

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки – квартир в количестве 20 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 28 июня 2019 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	4 919 981
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;	6 423 700
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	6 423 700
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	6 423 700
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	6 423 700
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	6 475 090
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	6 423 700
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	6 423 700
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	6 423 700
квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,9 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	6 481 513
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	4 155 113
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	6 436 547

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	6 449 395
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	4 127 955
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	6 430 124
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	6 462 242
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	6 423 700
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	6 468 666
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	4 182 270
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	6 410 853
Итого	120 389 349

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 20 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:*

120 389 349 (Сто двадцать миллионов триста восемьдесят девять тысяч триста сорок девять) 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	4 919 981
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;	6 423 700
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	6 423 700
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	6 423 700
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	6 423 700
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	6 475 090
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	6 423 700
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	6 423 700
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	6 423 700
квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 100,9 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	6 481 513
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	4 155 113
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	6 436 547
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	6 449 395
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	4 127 955

Объекты оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
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	6 430 124
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	6 462 242
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	6 423 700
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	6 468 666
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	4 182 270
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	6 410 853
Итого	120 389 349

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

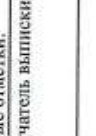
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
пашное наименование органа регистрации прав

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
29 сентября 2018г.	Всего листов раздела 1: 1
Кадастровый номер:	Всего разделов: 3
Номер кадастрового квартала:	Всего листов выписки: 4
Дата присвоения кадастрового номера:	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	
Адрес:	
Площадь, м2:	
Назначение:	
Наименование:	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	
Вид жилого помещения:	
Кадастровая стоимость, руб:	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	
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:	
Статус записи об объекте недвижимости:	
Особые отметки:	
Получатель выписки:	
86:10:0101025:1644	
86:10:0101025	
01.03.2016	
данные отсутствуют	
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Александра Усольцева, д 25, кв 14	
78.3	
Жилое помещение	
данные отсутствуют	
Этаж №3	
Квартира	
4206871.08	
86:10:0101025:1496	
данные отсутствуют	
данные отсутствуют	
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
данные отсутствуют	
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
ГУСУЛА РОДИОНОВ		МАВРОНИ А.А.
РЕГИСТРАТОР		

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 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. 86:10:0101025:1644-86/056/2018-3 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:		86:10:0101025:1644-86/056/2018-4
	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	инициалы, фамилия
Росстандарта		МАВРОДИ А.А.

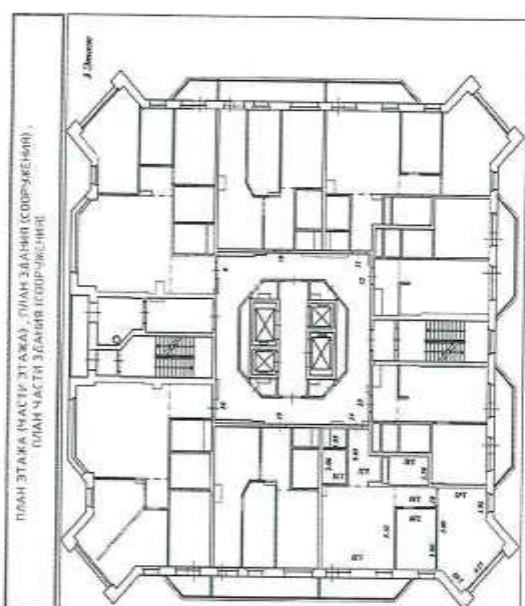

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29 сентября 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1644			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют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



полное наименование должности	ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	подпись	инициалы, фамилия
			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	
Лист №1 Раздел 5	Вид объекта недвижимости
29 сентября 2018г.	Всего листов раздела 5: 1
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1644	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1644	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1644	Номер этажа (этажей): 3
	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
регистратор	инициалы, фамилия
	МАВРОДИ А.А.

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:

Лист №1 Раздел 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:	86:10:0101025:1646		
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 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 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:	Микшенин Сергей Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: ООО "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 77047501		
Государственный регистратор		инициалы, фамилия	
полное наименование должности регистратора		подпись	
		М.О. БОКОВИЦЕВА О.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 листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1646	

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 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:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	11.08.2018 17:29:05	
	номер государственной регистрации:	86:10:0101025:1646-86/056/2018-3	
	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: _____ инцивиала, фамилия: **МУСКВЧЕНОВА О.В.**

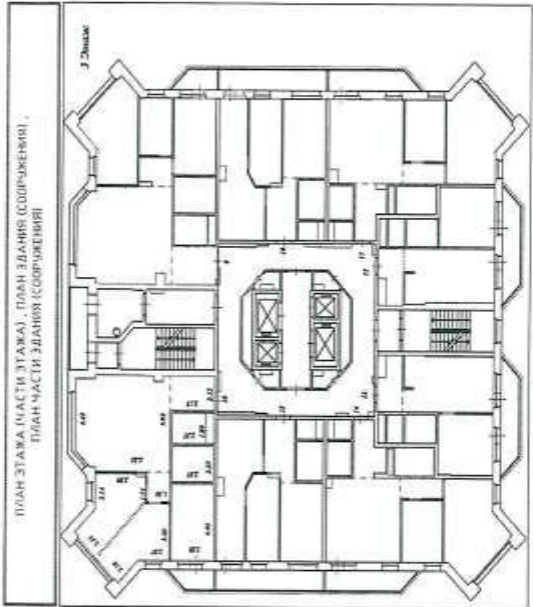

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1646			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	Москва: 0 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
11 августа 2018г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1646	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1646	
Номер этажа (этажей): 3	
	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
полное наименование должностного лица	Подпись:
МОСКОВИЧЕВА О.В. инициалы, фамилия	

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:	86:10:0101025:1662

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. 86:10:0101025:1662-86/05/2018-2 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: 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 86:10:0101025:1662-86/05/2018-3 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



**Государственный
регистратор**

полное наименование должности: **регистратор** подпись: _____ инициалы, фамилия: **МОСКВИЧЕВА О.А.**

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: 86:10:0101025:1662			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	




**Государственный
регистрационный**

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		МОЖВИЧЕВА 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

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

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
			Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1670		
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 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:	 Микшаев Артем Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750872		

**Государственный
 регистратор**

полное наименование должности: регистратор подпись: _____ инициалы, фамилия: МОСКВАЧЕВА 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 раздела 2: 2
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 4
	86:10:0101025:1670
1	<p>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</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	Вид, номер и дата государственной регистрации права:
3	Документы-основания
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 11.08.2018 17:29:05</p> <p>номер государственной регистрации: 86:10:0101025:1670-86/056/2018-3</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 "Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул.Вавилова, д.5, корп.3</p> <p>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
Масленцев О.В.

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.	
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1670	
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
регистрактор**

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

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

Лист №1 Раздел 1		Раздел 1 Лист 1	
Всего листов раздела 1: 1		Всего листов выписки: 4	
Всего разделов: 3			
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 Усолнцева, 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 Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Ореол", ИНН: 7704750193		

**Государственный
 регистратор**

подпись

инициалы, фамилия

М.О.С.В.И.С.Е.Д.А. 0-9



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 раздела 2: 2
Кадастровый номер:	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
	86:10:0101025:1686

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 86:10:0101025:1686-86/056/2018-2 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



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		М О К К И Н Ч Е Н Е А 0 - В

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
11 августа 2018г.			Всего листов выписки: 4
Катастровый номер: 86:10:0101025:1686			
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	

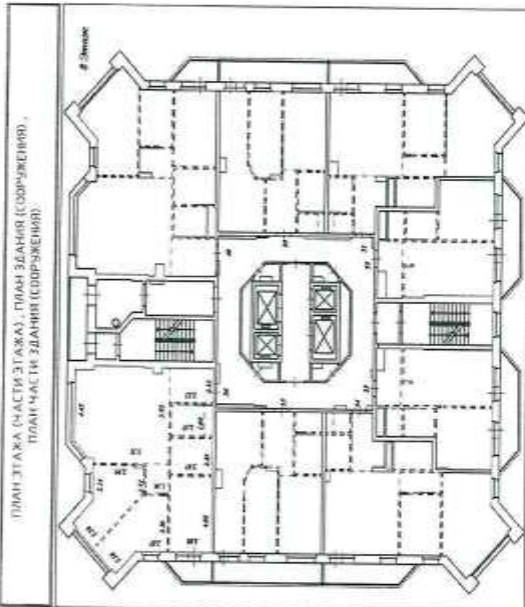



**Государственный
регистратор**

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	МОСКОВСКАЯ О.О.
-------------------------------	---------	-------------------	-----------------

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:	86:10:0101025:1686		
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1686		
Номер этажа (этажей):	8		
			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
<p>Государственный регистратор</p> <p>полное наименование должно быть</p>			
подпись			инициалы, фамилия
			МОСКВИЧЕВА О.В.

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

Лист №1 Раздел 1		Помещение		Раздел 1 Лист 1
Лист №1 Раздел 1		вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4
Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4
29 сентября 2018г.				
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1687		
Номер кадастрового квартала:		86:10:0101025		
Дата присвоения кадастрового номера:		01.03.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Сургут, ул Александра Усольцева, д 25, кв 57		
Площадь, м2:		100,8		
Назначение:		Жилое		
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 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 "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", ИНН: 7704750193		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
Государственный регистратор				ШАВРОДИ 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 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 86:10:0101025:1687-86/056/2018-3 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:	86:10:0101025:1687-86/056/2018-4
		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



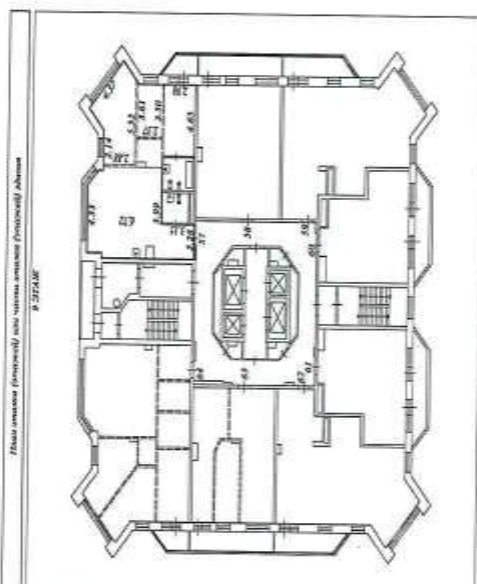
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный Регистратор		МАВРОДИ А.А.

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:	86:10:0101025:1687
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1687
86:10:0101025:1687	Номер этажа (этажей):
	9

План этажа (этажей) и/или части этажа (этажей) здания
в ЭТДМ



Условные обозначения:

- 2.14
- посыльный бункер
- стель, перегородка
- основная функциональная нагрузка
- машина (автомобильное, тракторное)
- стена (столбов и делящая)
- металлическая дверь, стеллаж и лифтовый шахт

Масштаб 1:	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	МАВРОДИН А.А.
	инициалы, фамилия



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

Поименное		Вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1694	
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 Усоляева, 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: записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Микашева Ирина Александровна (Генеральный директор правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193	



полное наименование должностного лица: **Государственный регистратор**

подпись: **Михайлова О.В.**

инициалы, фамилия: **Михайлова О.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: 86:10:0101025:1694	
1	<p>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</p>
2	<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1 Общая долевая собственность 86:10:0101025:1694-86/056/2018-2 11.08.2018 17:29:05</p>
3	<p>Документы-основания 3.1 Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 Доверительное управление дата государственной регистрации: 11.08.2018 17:29:05 номер государственной регистрации: 86:10:0101025:1694-86/056/2018-3 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</p>



**Государственный
регистратор**

подпись:

инициалы, фамилия

МУСКВЧЕД 0-В

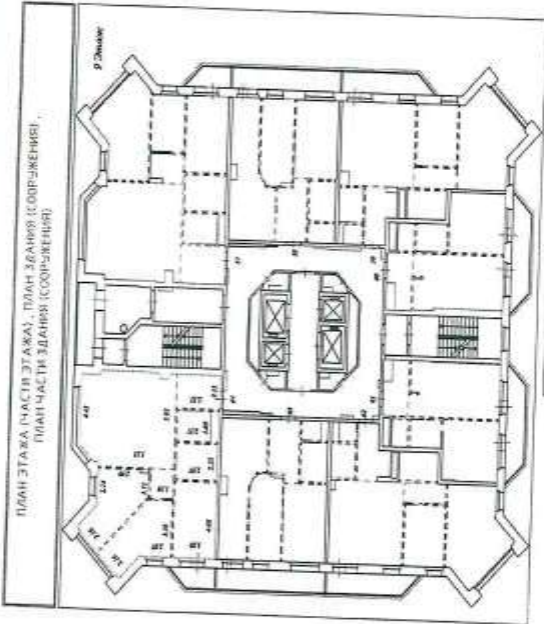
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2. Раздел 2.	Всего листов раздела 2: 2
11 августа 2018г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 4
86:10:0101025:1694	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют



Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	О.В. МОСКВИЧЕВА

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	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1694	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1694	
86:10:0101025:1694		Номер этажа (этажей):	
		9	
			
<p>Условные обозначения:</p> <p>2.84</p> <p>линейные размеры (м)</p> <p>стены, перегородки</p> <p>трапеция вытекает стандартную планировку</p> <p>столбы и колонны в здании</p>			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
<p>Государственный регистратор</p>		инициала, фамилия	
		<p>МОСКВИЧЕВА О.В.</p>	



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		Раздел 1 Лист 1
Лист №1 Раздел 1		вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4
Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3		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 Сургут, 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 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 (руководитель правообладателя). Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750191		



**Государственный
 регистратор**

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

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

Раздел 2

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: 86:10:0101025:1710	
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>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</p>
2	<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>2.1 Общая долевая собственность 86:10:0101025:1710-86/056/2018-3 11.08.2018 17:29:05</p>
3	<p>Документы-основания</p> <p>3.1 Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>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.5, корп.3 основание государственной регистрации: "Территория Югра", зарегистрированы Федеральная служба 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</p>

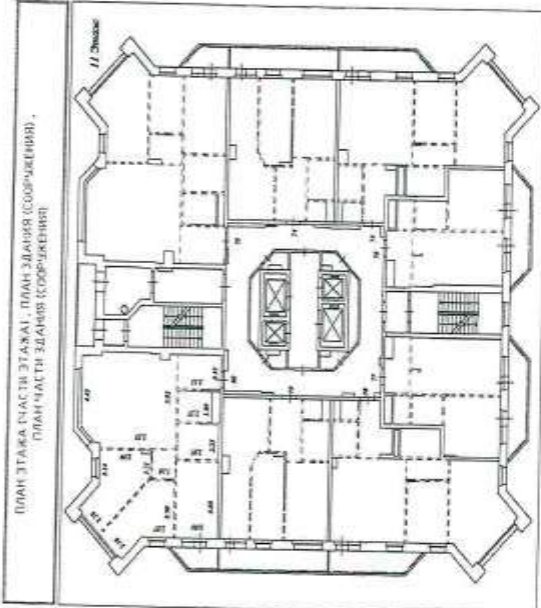


**Государственный
регистратор**

полное наименование должности: **регистратор** подпись: _____ инициалы, фамилия: **МОСКВИЦЕВА 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	
Лист №1 Раздел 5	вид объекта недвижимости
11 августа 2018г.	Всего листов раздела 5: 1
Кадастровый номер: 86:10-0101025:1710	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 86:10-0101025:1710	Номер этажа (этажей): 11
	
<p>Условные обозначения:</p> <p>2.81</p> <p>линейные размеры (в) стены, перегородки</p> <p>размеры окон, дверных проемов</p> <p>стены с колонн и дубли</p>	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
полное наименование должника:	полное наименование должника:
Государственный регистратор	Государственный регистратор
подпись:	подпись:
инициалы, фамилия:	инициалы, фамилия:
	МОСКВИЧЕВА О. В.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
 полном представительстве 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 Усопылева, д 25, кв 104
Площадь, м2:	100
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №14
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	5372760
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых 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 Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193



Государственный регистратор

полное наименование должности: Михайлова Ирина Александровна М.П. МОСКВИЧЕВА О.В.
 подпись: _____ инициалы, фамилия

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
11 августа 2018г.	Всего листов раздела 2: 2
Кадастровый номер:	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
	86:10:0101025:1734

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 86:10:0101025:1734-86/056/2018-2 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 "Орскел", 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 реестратор _____ инициалы, фамилия _____

подпись: _____

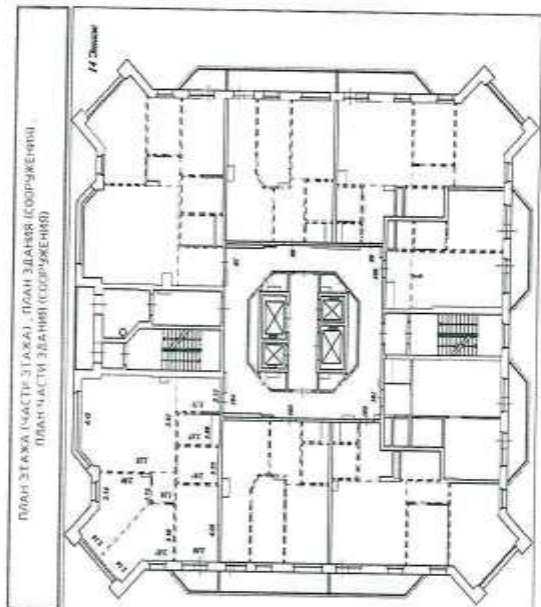

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.	
Кадастровый номер:	
86:10:0101025:1734	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
данные отсутствуют	
6	Сведения об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



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	Масквирова О
Государственный регистратор		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	
Лист №1 Раздел 5	Вид объекта недвижимости
11 августа 2018г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1734	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1734	Всего листов выписки: 4
Номер этажа (этажей): 14	
	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
<p>Федеральный регистратор</p> <p>полное наименование государственного регистратора</p>	
Подпись	Инициалы, фамилия
	М.П.
	МОСКВИЧЕВА 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

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
29 сентября 2018г.	Всего листов раздела 1: 1 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1783
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 153
Площадь, м2:	100,9
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №21
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	5421114,84
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 Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", ИНН: 7704750193



полное наименование должности	Государственный регистратор	подпись	инициалы, фамилия
			МАВРОДИ 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
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
29 сентября 2018г.	
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1783	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных пав Закрытый паевой 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 "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	инициалы, фамилия
руководитель		МАВРОДИ А.А.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29 сентября 2018г.			
Кадастровый номер: 86.10.0101025:1783			
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	ПОСЛАТЧИКОВ	подпись	инициалы, фамилия
	РЕГИСТРАТОР		МАВРОДИ А.А.

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				
вид объекта недвижимости				
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.				
Кадастровый номер:	86:10:0101025:2084			
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 2.			
Площадь, м2:	61.2			
Назначение:	Жилое помещение			
Наименование:	данные отсутствуют			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №2			
Вид жилого помещения:	Квартира			
Кадастровая стоимость, руб:	3288129.12			
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:	Министерство Аграрного сектора (представитель правообладателя), Правительство Общества с ограниченной ответственностью "Ореол", ИНН: 770730995			
				
Государственный регистратор				
полное наименование должности регистратор			инициала, фамилия	
			Морозовцева 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
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.	
Кадастровый номер: 86:10-0101025:2084	
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 и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p> <p>2.1 Общая долевая собственность 86:10-0101025:2084-86/05/6/2018-2 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>3.1 Документы-основания</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>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:</p>
3	Доверительное управление 11.08.2018 17:29:05
4	86:10-0101025:2084-86/05/6/2018-3 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	



**Государственный
реестратор**

полное наименование должности: _____

подпись: _____

инициалы, фамилия: **МОСКВИЧЕВА О.В.**

Поименное			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2084			
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	

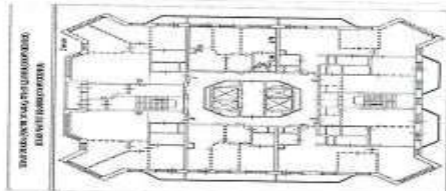



Государственный регистратор

полное наименование должности		инициала, фамилия	
			Морданцева 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			
Лист №1	Раздел 5	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2084	86:10:0101025:2084		
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2084	Номер этажа (этажей): 2		
			
			
Масштаб 1: _____		Устройство обозначения: Государственный регистратор	
полное наименование должности		подпись	
		инициала, фамилия	
		Инициалы: 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		Помещение		Раздел 1 Лист 1
Всего листов раздела 1: 1		вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4
Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.				
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2090		
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. 8		
Площадь, м2:		100.2		
Назначение:		Жилое помещение		
Наименование:		данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж №2		
Вид жилого помещения:		Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:		5383505.52		
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 "Ореол", ИНН: 7704750193		
полное наименование должности		подпись:		инициалы, фамилия
Государственный регистратор				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	
Лист №1 Раздел 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.	
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 лицевого 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
	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 0080002099000, № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017



**Государственный
регистратор**

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2090			
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	

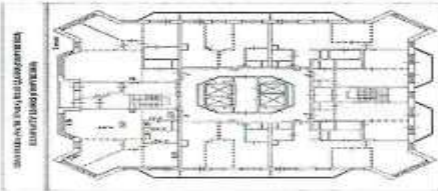



**Государственный
регистратор**

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		МОСКВИЧЕВА 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
11 августа 2018г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2090	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2090	
86:10:0101025:2090		Номер этажа (этажей):	
		2	
			
			
Масштаб 1:		Государственный	
полное наименование должности		регистратор	
подпись		инициалы, фамилия	
		МОСКВИЧЕВА 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

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 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", ИНН: 7704750100	



Государственный регистратор

полное наименование должности: **Москвичка О.В.**

подпись: _____

инициалы, фамилия

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
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
	МОСКВИНА О В

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

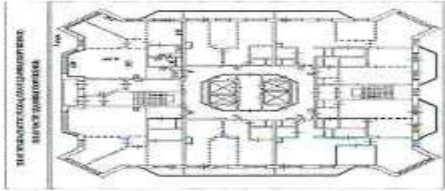



**Государственный
регистратор**

полное наименование должности:	инициалы, фамилия
	М.С.К.И.С.Е.Л.А. 0 0

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	
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2091			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2091			
Номер этажа (этажей): 3			
			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
Государственный регистратор			
полное наименование должностного лица		подпись	инициалы, фамилия
			Маскеева 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:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
Лист №1 Раздел 1	вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 1: 1	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 записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Михайлова Елена Александровна (инициалы правообладателя), Правообладатель. Обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750191



Государственный

регистрации

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

МИХАЙЛОВА Е. 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
Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.	
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
Государственный регистратор		МОСКВИЧЕВА О. В.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
полномочивающие органы 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	
		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 Усольцева, д 19, кв 24	
Площадь, м2:		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:		Михаилен Ирина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193	



**Государственный
регистратор**

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		Михаилен 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	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	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 86:10:0101025:2106-86/056/2018-3 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 "Орсол", 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
Администратор**

полное наименование Администратор	подпись	инициалы, фамилия
		Москвичев О.В.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2106			
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**

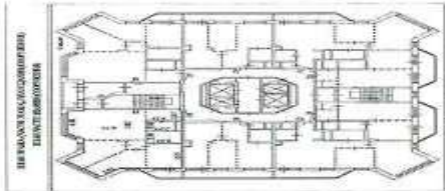


ПОЛНОЕ НАИМНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		Жоскельтса О.В.


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
11 августа 2018г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2106	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2106	
Номер этажа (этажей):		4	



ПЛАНЫ КОМПЛЕКСОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
 ПЛАН ЭТАЖА



Государственный регистратор

Масштаб 1:	Условные обозначения:	подпись	инициалы, фамилия
			МОСКОВСКАЯ О.Б.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
подпись государственного 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		Помещение	
Лист №1	Раздел 1	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			Всего разделов: 3
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. Сургут, ул. Александра Усолацева, д. 19, кв. 49		
Площадь, м2:	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: 7704750196		

Государственный регистратор

полное наименование должности регистратор подпись

инициалы, фамилия МОСКВИЦЕВА 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
Всего листов выписки: 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 в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:10:0101025:2131-86/056/2018-2 11.08.2018 17:29:54
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	11.08.2018 17:29:54
		номер государственной регистрации:	86:10:0101025:2131-86/056/2018-3
		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	полное наименование должности
	инициала, фамилия
	Масленникова О.В.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2131			
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	

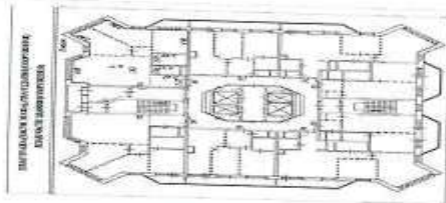



**Государственный
регистратор**

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	МОСКОВИЧЕВ 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)

Лист №1 Раздел 5		Вид объекта недвижимости:	
11 августа 2018г.	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	86:10:0101025:2131		
Кадастровый номер:	86:10:0101025:2131		
86:10:0101025:2131	Номер этажа (этажей): 8		

 <p>ПЛАНЫ КОМПЛЕКСИРОВАННОЙ ЭТАЖНОСТИ</p>	<p>Масштаб 1:</p>	<p>Государственный реестр недвижимости</p> <p>регистратор</p>		Подпись:	Инициалы, фамилия
				Подпись:	Инициалы, фамилия

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:	86:10:0101025:2138
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 определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Михайлова Ирина Александровна (Представитель правообладателя), Правообладатель Объекта Ответственно с ограниченной ответственностью "Ореол", ИНН: 770475014

**Государственный
реестратор**

полное наименование должностного лица: _____

подпись: _____

инициала, 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			
	вид объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
11 августа 2018г.			Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2138			

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 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 "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:	полость:	инициалы, фамилия
		М.О.С.В.И.С.В.И. 0. 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: 86:10:0101025:2138			
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	

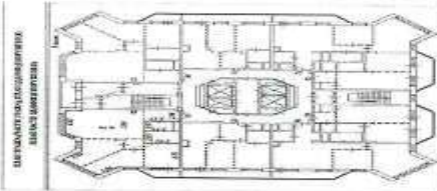




Государственный регистратор

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	<i>(Handwritten Signature)</i>	Мухомбетов 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
11 августа 2018г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2138			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:2138			
Номер этажа (этажей): 8			
			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
Государственный регистратор			
полное наименование должности		подпись	
			
		инициалы, фамилия	
		М.И.И. ОСИПЕНКО О.В.	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101075:2082			
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
		МОСКВИЧЕВА 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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1		Раздел 1		Лист 1	
Лист №1		Раздел 1		Лист 1	
Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.					
Кадастровый номер: 86:10-0101025:1988					
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.71					
Площадь, м2: 61,6					
Назначение: Жилое помещение					
Наименование: данные отсутствуют					
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №10					
Вид жилого помещения: Квартира					
Кадастровая стоимость, руб: 3309620,16					
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: Михалева Ирина Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Ореол", ИНН: 7704750193					



Государственный регистратор

полное наименование должности: подпись

инициалы, фамилия

МОСКВИЧЕВА О.В.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Катастровый 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	

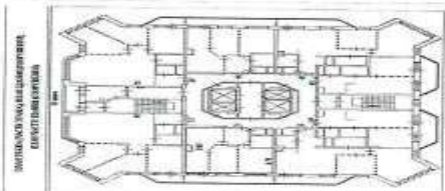



**Государственный
регистратор**

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		МОСКВУЧЕВА 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
11 августа 2018г.		Всего листов выписки: 4	
Катастровый номер: 86:10:0101025:1988			
Катастровый номер: 86:10:0101025:1988			
Номер этажа (этажей): 10			
			
			
Государственный регистратор		Условные обозначения:	
Масштаб 1:		Подпись	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		Д.ОСЕНЦЕВА 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:

		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.		86:10:0101025:1989	
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 Усолыцева, д 19, кв 72	
Площадь, м2:		99,8	
Назначение:		Жилое помещение	
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:		Макшеева Ирина Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орсол", ИНН: 7704750193	
Государственный регистратор			
полное наименование должности		Макшеева 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	вид объекта недвижимости
11 августа 2018г.	Всего листов раздела 2: 2
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 4
	86:10:0101025:1989
1	<p>1.1 Видеодыла 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</p> <p>2.1 Облагаемая долевая собственность 86:10:0101025:1989-86/056/2018-3 11.08.2018 17:29:54</p> <p>3.1 Договор купли-продажи недвижимого имущества. Выдан 09.07.2018</p> <p>4.1 Вид: Доверительное управление дата государственной регистрации: 11.08.2018 17:29:54 номер государственной регистрации: 86:10:0101025:1989-86/056/2018-4 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орск", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул.Вавилова, д.5, корп.3 основание государственной регистрации: "Территория Югра", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94126262, Выдан 13.02.2007 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017</p>
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:
3	Документы-основания
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:



**Государственный
регистрационный**

полное наименование должности: **регистрационный** | подпись: *М.П.* | инициалы, фамилия: **МОСКВЧЕВА О.В.**

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

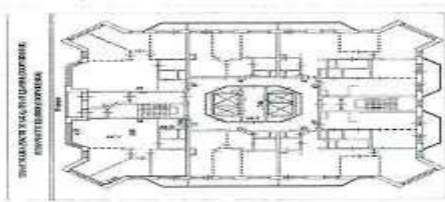



**Государственный
регистрационный орган**

полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия
		МЕСКЕНЕВА 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: 86:10:0101025:1989			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1989			
Номер этажа (этажей): 10			
			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор			
полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия	
		М.П.	
Досуденіа О.В.			

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230758/>

даётся помещ... Задание на Газарин...

№ кв. 2107 • 123 кв.метра, 7 из 23 этажа


2-комн. квартира, 71 м²

в ЖК «4 сезона»
Житы Мангойной АО, Surgut, чер. 39-й, ул. Александра Усольцева, 19 № кв. 2107

Объявление
Ипотечку онлайн
30 банков за 30 минут
Узнать подробнее

4 559 000 ₽ 64 211 814%
Платите в ипотеку!
Сделать за минимальные цены
Свободная продажа
+7 912 510-07-32
ОГН: доставлено не будет за счет покупателя
Позвоните, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН. И квартира ваша после сделки

FRB: ID 13463828 Агентство недвижимости



71 м² 8 из 23
Общая Этаж
ID: 5318. ДОМ СДАН

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, для 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

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230758/>

даётся помещ... Задание на Газарин...

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо

2-комн. квартира, 71 м²

4 559 000 ₽ 64 211 814%
Платите в ипотеку!
Сделать за минимальные цены
Свободная продажа
+7 912 510-07-32
ОГН: доставлено не будет за счет покупателя
Позвоните, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН. И квартира ваша после сделки

FRB: ID 13463828 Агентство недвижимости

- Лифт пассажирский, лифт грузовой;
- Черновая отделка квартир;
- Остекление балконов и лоджий;
- Высота потолков 2,75 метра.

Благоустройство:

- Теплый подземный паркинг;
- Коллекторы;
- 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/193230758/>

Продажа 2-комнатной квартиры 70,9 м², 13/23 этаж

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

от 32 701 Р/мес. в ипотеку

Оставить заявку

23 января (обновлено 20 мая) Просмотров: 57 № 401722601857897743


 Добавить в из

5 149 000 Р

Следить за ценой

 72 675 Р за м²

Срок сдачи 3 кв. 2019 г., ипотека

 **+7 (346) 244 75-08**

 Алексей Дмитриевич
 Агентство «33 КВАДРАТНЫХ МЕТРА»

Расположение
 Объекты рядом

5 149 000 Р

 70,9 м², 2-комнатная квартира

 **+7 (346) 244 75-08**

 Алексей Дмитриевич
 Агентство «33 КВАДРАТНЫХ МЕТРА»

70,9 м² — общая площадь

2 комнаты
13 этаж из 23

Ипотека одобрена!

От 20% первоначальный взнос, от 9,5% ставка



Оставить заявку

Первоначальный взнос... Рента...

«Газпромбанк» (АО)


5 149 000 Р

 70,9 м², 2-комнатная квартира

 **+7 (346) 244 75-08**

 Алексей Дмитриевич
 Агентство «33 КВАДРАТНЫХ МЕТРА»

Продается 2-комнатная квартира, 13/23 эт., в ЖК 4 Сезона, Лето, на Усольцева 25. Площадь квартиры: Общая – 70,85 кв.м. Жилая – 20,95 кв.м. Балкона-лоджии – 9,45 кв.м. Черновая отделка, межкомнатных стен нет, возможна установка стен и предчистовой отделки от застройщика. В квартире два сан.узла, балкон-лоджия застеклен, панорамные пластиковые окна, инженерные коммуникации расположены в техническом коридоре, автоматические счетчики. Дом из монолитного каркаса, толщина стен 200 мм, толщина утеплителя 180 мм. Четыре бесшумных лифта 2 из них грузопассажирские (лифты спускаются в охраняемый подземный паркинг). Закрытый двор с видеонаблюдением, консьерж, детские и спортивные площадки, детские сады совсем рядом, скоро будет построена школа. ЖК 4 Сезона расположен в 39 микрорайоне города, в жилом районе Новая Александрия – рядом ТРЦ Аура, чистый парк, центры развития и спорта, автовокзал, театр, церковь, поликлиника. Дом уже СДАН! Комиссии НЕТ!

 **+7 (346) 244 75-08**

 Алексей Дмитриевич
 Агентство «33 КВАДРАТНЫХ МЕТРА»


<https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230751/>

 одается помещ... [Забронировать](#)

9 мая, 2018
85 просмотров, 2 за сегодня

2-комн. квартира, 84 м²

в ЖК «4 сезона»

Ханты-Мансийский АО, Сургут, н/р. 39-й ул. Александра Усольцева 25 на карте

[Визитки](#)
[←](#) [→](#) [↑](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#)
[Пополнить](#)

Эта квартира в кредит с

Ипотекой от ЦИАН

Узнать подробнее за 30 секунд

5 949 000 ₽

70 921 руб/м²

Покупать в ипотеку?

Создать заявку на ипотеку онлайн

Свободная продажа

+7 912 510-07-32


С НДС, доставка на объект

Позвоните, чтобы узнать все об объекте и узнать больше цены

ИД:


ID 13463828

Агентство недвижимости



Перезвоните или напишите в коридор «Берег» в коридоре по адресу до тех пор, пока не получите ответа +7 800 222 20 11

Застройщик ООО «Берег-СН» Прямые договоры с сайтом




Возможно ремонт

От 4500 руб. за 1 кв. м быстрее в подарок. ГИ Клейкий

1-o-k.com

Москва




Возможно ремонт










От 4500 руб. за 1 кв. м быстрее в подарок. ГИ Клейкий

1-o-k.com

Москва



11 фото

84 м² **12 из 23**

Общая Этаж

ИД: 5323. ДОМ СДАН

Жилый 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, для 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

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230751/>
[Забронировать](#)

одается помещ... [Забронировать](#)
2-комн. квартира, 84 м²

предусматривает высокий класс энергоэффективности и металлопластик:

- Лифт пассажирский, лифт грузовой
- Черновая отделка квартир
- Остекление балконов и лоджий
- Высота потолков: 2.75 метра

Влагоустойчиво:

- Теплый подпольный паркет
- Колесочки
- Большой зеленый двор
- Дугосов и спортивные площадки

Оснащение:

- Подпольный паркет
- установлена пожарная сигнализация и домофон
- Телефон, интернет, кабельное
- Установлены счетчики воды и тепла

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвоните телефону

5 949 000 ₽

70 921 руб/м²

Покупать в ипотеку?

Создать заявку на ипотеку онлайн

Свободная продажа

+7 912 510-07-32


С НДС, доставка на объект

Позвоните, чтобы узнать все об объекте и узнать больше цены

ИД:


ID 13463828

Агентство недвижимости



Перезвоните или напишите в коридор «Берег-СН» в коридоре по адресу до тех пор, пока не получите ответа +7 800 222 20 11

Застройщик ООО «Берег-СН» Прямые договоры с сайтом



Возможно ли сделать ремонт лучше?

От 4500 руб. Работаем до 2х раз быстрее. Даем в подарок. Гарантию качества. Клейкий

1-o-k.com

Москва

<https://surgut.cian.ru/sale/flat/193230751/>
[Забронировать](#)

Сравнительный подход (для трехкомнатных квартир) Аналог 1

<https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006868/>


Адрес: Сургут, ул. Александра Усольцева, 25 ж/д ст. Сургут, 2,10 км

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

от 45 276 ₽/мес. в ипотеку

Оставить заявку

23 января (обновлено 21 мая) | Просмотры: 116 | № 6200599839391006868



7 129 000 ₽
Следить за ценой

73 647 ₽ за м²
Срок сдачи 3 кв. 2019 г., ипотека, первичная продажа

+7 (912) 816 92-29

Ольга
Агентство «33 КВАДРАТНЫХ МЕТРА»

5 м.б.

Планировка
Смена размещения

Расположение
Объекты рядом

7 129 000 ₽
96,8 м², 3-комнатная квартира

+7 (912) 816 92-29

Ольга
Агентство «33 КВАДРАТНЫХ МЕТРА»

<https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006868/>

Адрес: Сургут, ул. Александра Усольцева, 25 ж/д ст. Сургут, 2,10 км

Описание

Ипотека, первичная продажа.

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

Отделка — требуется ремонт Лоджия

Ипотека одобрена!

От 20% первоначальный взнос, от 9,5% ставка

Оставить заявку

Показательный расчет

Раскрыть

Гипотека от ГИП

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

7 129 000 ₽

96,8 м², 3-комнатная квартира



+7 (912) 816 92-29

Ольга

Агентство «33 КВАДРАТНЫХ МЕТРА»

iPhone Xr.
С САМЫМ МОЩНЫМ аккумулятором iPhone.

Выгода до 20 000 ₽ в трейд-ин.

re:Store | 

<https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006868/>

<https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006828/>

 сделать пометку... [Задания на Татарстан...](#)

Продажа 3-комнатной квартиры 103,2 м², 19/23 этаж

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

от 45 466 ₽/мес. в ипотеку

[Оставить заявку](#)


23 января (обновлено 21 мая) Просмотры: 137 № 6200599839391006828

[🔍](#) [📄](#) [📁](#) [🔖](#) [Добавить в избранное](#)

7 159 000 ₽

Следить за ценой

 69 370 ₽ за м²

Срок сдачи 3 кв. 2019 г., ипотека, первичная продажа

+7 (912) 816 92-29

Ольга

Агентство «33 КВАДРАТНЫХ МЕТРА»


Планировка

Схема размещения


Расположение

Объекты рядом

7 159 000 ₽

 103,2 м², 3-комнатная квартира

 +7 (912) 816 92-29

Ольга

Агентство «33 КВАДРАТНЫХ МЕТРА»

<https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006828/>

 сделать пометку... [Задания на Татарстан...](#)
103,2 м² — общая площадь

3 комнаты
41,7 м² — жилая

19 этаж из 23

Отделка — требуется ремонт

Лоджия

Ипотека одобрена!

От 20% первоначальный взнос, от 9,5% ставка


[Оставить заявку](#)
[Подсчитать ипотечный расчет](#)
[Реклама](#)
[«Газпромбанк» \(АО\)](#)
7 159 000 ₽

 103,2 м², 3-комнатная квартира

 +7 (912) 816 92-29

Ольга

Агентство «33 КВАДРАТНЫХ МЕТРА»



Продается уютная 3-х комнатная квартира в ЖК 4 Сезона, Дом Лето, 103,2 кв.м, 19/23 эт. 39 микрорайон, улица Усольцева, 25 (рядом ТРЦ Аура). Квартира с черновой отделкой, без межкомнатных стен. Жилая площадь – 41,69 кв.м. Площадь балкона – 3,2 кв.м. Балкон-лоджия застеклен, два сан.узла, панорамные пластиковые окна с тройным стеклопакетом. Дом монолитно-каркасный, стены сохраняют тепло и обладают шумоизоляцией (толщина стен 200 мм, толщина утеплителя 180 мм). Четыре бесшумных лифта, консьерж, автоматические счетчики воды, тепла и электричества, колясочные, охраняемый подземный паркинг. Комплекс находится под видеонаблюдением круглосуточно (двор, холлы и паркинг). Детские и спортивные площадки, для детей разных возрастов, огорожены от транспорта. Школа и детские сады в шаговой доступности. Четыре тематические площадки. Центральная площадь с ландшафтным дизайном. Высотный, 23-х этажный дом, с ярким и приятным фасадом. **УЖЕ СДАНИ КОМИССИЯ 0%**

+7 (912) 816 92-29

Ольга

Агентство «33 КВАДРАТНЫХ МЕТРА»

Предложение действительно до 30 июня 2019 года. ООО «re:Store» предоставляет скидку на товар в размере процентов за пользование кредитом, в результате чего переоплатит на возмещение. Кредит предоставляется АО АГ/Б/ОА-БАНК, лиц. ЦБ РФ №0205 от 08.11.2014 года. Банк самостоятельно принимает решение о выдаче кредита или об отказе без объяснения причин. ООО «re:Store», ОГРН 1067366130685, 5050566, г. Москва, ул. Спартаковская, 23.



<https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006828/>

Аналог 3

<https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006862/>
 сделать подборку... [Задать на Галерею...](#)

Продажа 3-комнатной квартиры 97,4 м², 20/23 этаж


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

от 45 720 Р/мес. в ипотеку

Оставить заявку

ГАЗПРОМБАНК

23 января (обновлено 21 мая) Просмотров: 1,26 № 6200599839391006862




7 199 000 Р
 Сходить за ценой

73 912 Р за м²
 Срок сдачи 3 кв. 2019 г., ипотека, первичная продажа


+7 (912) 816 92-29

Ольга
 Агентство «33 КВАДРАТНЫХ МЕТРА»

Планировка
 Схема размещения



Расположение
 Объекты рядом



7 199 000 Р
 97,4 м², 3-комнатная квартира

+7 (912) 816 92-29

Ольга
 Агентство «33 КВАДРАТНЫХ МЕТРА»

<https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006862/>
 сделать подборку... [Задать на Галерею...](#)

Описание


Ипотека, первичная продажа.

97,4 м ² — общая площадь	3 комнаты
41,7 м ² — жилая	20 этаж из 23

Отделка — требуется ремонт / Лоджия

Ипотека одобрена!

От 20% первоначальный взнос, от 9,5% ставка




Оставить заявку Подать заявку на расчет Рассчитать «Газпромбанк» (АО)

Продается уютная 3-х комнатная квартира в ЖК 4 Сезона, Дом Лето, 97,4 кв.м, 20/23 эт, 39 микрорайон, улица Усольцева, 25 (рядом ТРЦ Аура). Квартира с черновой отделкой, без межкомнатных стен. Жилая площадь - 41,69 кв.м. Площадь балкона - 3,2 кв.м. Балкон-лоджия застеклен, два санузла, панорамные пластиковые окна с тройным стеклопакетом. Дом монолитно-каркасный, стены сохраняют тепло и обладают шумоизоляцией (толщина стен 200 мм, толщина утеплителя 180 мм). Четыре бесшумных лифта, консьерж, автоматические счетчики воды, тепла и электричества, колясочные, охраняемый подземный паркинг. Комплекс находится под видеонаблюдением круглосуточно (двор, холлы и паркинг). Детские и спортивные площадки, для детей разных возрастов, огорожены от транспорта. Школа и детские сады в шаговой доступности. Четыре тематические площадки. Центральная площадь с ландшафтным дизайном. Высотный, 23-х этажный дом, с ярким и приятным фасадом. **УЖЕ СДАНИ КОМИССИЯ 0%!**

VISA **ВТБ**

ПОЛУЧИТЕ ШАНС
 ВЫИГРАТЬ АЗИАТСКИЙ
 КУЛЬТКРУИЗ*



*Именной сертификат на стартовую Визу и годовую подписку на культурный туризм

<https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006862/>

<https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006830/>

 цента по помещ... 

Продажа 3-комнатной квартиры 103,2 м², 16/23 этаж

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

от 45 149 ₽/мес. в ипотеку

Оставить заявку



23 января (обновлено 21 май)

Просмотры 133

№ 6200599839391006830





 Добавить в избранное

7 109 000 ₽

Следить за ценой

 68 886 ₽ за м²

Срок сдачи 3 кв. 2019 г., ипотека, первичная продажа


+7 (912) 816 92-29

Ольга

Агентство «33 КВАДРАТНЫХ МЕТРА»


Планировка

Схема размещения


Расположение

Объекты рядом

7 109 000 ₽

 103,2 м², 3-комнатная квартира


+7 (912) 816 92-29

Ольга

Агентство «33 КВАДРАТНЫХ МЕТРА»

<https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006830/>

 цента по помещ... 

Описание

Ипотека, первичная продажа.
103,2 м² — общая площадь

3 комнаты
41,7 м² — жилая

16 этаж из 23

Отделка — требуется ремонт

Лоджия

Ипотека одобрена!

От 20% первоначальный взнос, от 9,5% ставка



Оставить заявку


Продолжить поиск

Реализовано

«Газпромбанк» (АО)

7 109 000 ₽

 103,2 м², 3-комнатная квартира


+7 (912) 816 92-29

Ольга

Агентство «33 КВАДРАТНЫХ МЕТРА»



Возврат без штрафов

Гарантия качества автомобилей с пробегом

[Получить консультацию](#)

3-комнатная квартира, 103,2 кв.м, 16/23 эт, в доме ЛЕТО, жилого комплекса 4 СЕЗОНА. Дом Лето сдан, находится в 39 микрорайоне, Усольцева, 25 (жилой район Новая Александрия). Квартира с черновой отделкой, без межкомнатных стен. Балкон-лоджия застеклен – 5,2 кв.м, жилая площадь – 41,69 кв.м, высота потолков – 2,75 м. В квартире два сан.узла, окна пластиковые с тройным стеклопакетом, автоматические счетчики воды и электроэнергии. Дом Лето это высотный, 23-этажный дом из монолитного каркаса, с лркими фасадами, панорамными окнами, закрытой благоустроенной территорией и дизайнерскими решениями. Попаст в дом могут только жители, их близкие и друзья по звонку в домофон. Двор, холлы и паркинг оснащены системой видеонаблюдения. Изображения транслируются 24 часа в консьерж-службу. На игровых площадках во дворе установлено бесшовное резиновое покрытие. Рядом с комплексом расположены два детских сада. В ближайшее время будет построена школа. Центры развития, языкознания и спорта находятся в шаговой доступности. Развитая инфраструктура позволяет решить все бытовые вопросы жителей комплекса. Продуктовые магазины, стоматологические и эстетические клиники, центры для досуга детей, семейное кафе и цветочное ателье – функционируют на территории 39-го микрорайона. Дом сдан. Комиссия 0%.

<https://realty.yandex.ru/offer/6200599839391006830/>

ПРИЛОЖЕНИЕ №3
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» июля 2014 г.

Дата включения в реестр

№ 20

Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Гилберт Инвест»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

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



Обществу с ограниченной ответственностью
«Гилберт Инвест»

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

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

16.05.2018 г. № 13/2018-В

ВЫПИСКА

из реестра

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

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

Президент СНЭО «Сумма Мнений»



А.В. Лебедев

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

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

РЕСО  **РЕСО**
 ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

**RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

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

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

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, 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

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Гилберт Инвест» 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
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.12.2018г. по 24 часа 00 минут 09.12.2019г.
2. Объект страхования:	2.1. Не 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 10.12.2018г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	22 000,00 (Двадцать две тысячи) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1471652995 от 10.12.2018г - Правила страхования.
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071	
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	
Код: 25612840	
Код: 19334524	

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





СВИДЕТЕЛЬСТВО

ООО "Гилберт Инвест"

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

"ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ ИМЕНИ Ю.Г. КОРУХОВА"

Регистрационный номер в Реестре членов "СУДЭКС"

№ 9197

Протокол заседания Президиума "СУДЭКС"

№ 99 от 15 декабря 2014 года

Генеральный директор "СУДЭКС"

С.Е.Киселев

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





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 600382

Настоящий диплом выдан

Марине Голобовой

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

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

Государственном университете

управления

по программе

предархитектура

и оценка стоимости

предархитектуры

(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 сентября 04

удостоверяет право (соответствие квалификации) Голобовой

Марины Евгеньевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятий

(бизнеса)

Город Москва



Handwritten signature of the Director of the Commission

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 (указывается, если указано в записке 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 (указывается, если указано в записке 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.

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

I-TH № 643029

ИСТ. 1996.



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» ноября 2014 г.
Дата включения в реестр членов

№572
Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ФАДЕЕВА МАРИНА ЕВГЕНЬЕВНА

г. Москва

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

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 05.03.2019 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД» по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38.



Фадеевой М.Е.

Ассоциация саморегулируемая
организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

05.03.2019 г. № 4997-В/2019

На № _____ от _____

ВЫПИСКА

из реестра

Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «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 Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «21» ноября 2014 года за регистрационным номером 572.

Руководитель
Отдела ведения реестра членов
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.С. Толчина



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

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНЩИКА**

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Фадеева Марина Евгеньевна Паспортные данные: 4508, № 142039, выдан ПВО ОВД р-на Митино г. Москвы 27.07.2005 г. Адрес регистрации: 125368, г. Москва, Ангелов пер., д.5, кв.178
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «21» ноября 2018 года по «20» ноября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 21 000 (Двадцать одна тысяча) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 21.11.2018 г. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему 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 со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ:  От Страхователя:	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»  От Страховщика: <i>Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С. Ю., действующий на основании Доверенности №5798245-3/17 от 20.11.2017г.</i>

