

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Н- 32729/20

справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного
по адресу:

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

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

дата оценки — 20 марта 2020 г.

дата составления отчета об оценке — 20 марта 2020 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:

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

Санкт-Петербург
2020

Генеральному директору

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

«Территория Югра»

Сукманову Д.В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

Согласно ТЗ №4 от 19.03.2020 к Договору №2-НО от 28.11.2018 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка справедливой стоимости недвижимого имущества (далее — Объект оценки), в составе:

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

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

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

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

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 20.03.2020, с учетом округления составляет:

95 189 000 рублей¹

(Девяносто пять миллионов сто восемьдесят девять тысяч) рублей.

Попозиционная разбивка представлена в таблице далее.

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

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

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. (без учета НДС) ¹
<i>Объект оценки, в т. ч.:</i>		95 189 000
1	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14	5 087 000
2	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 32	6 591 000
3	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 40	6 591 000
4	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 56	6 591 000
5	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 57	6 644 000
6	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 80	6 591 000
7	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 104	6 591 000
8	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153	6 651 000
9	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 8	6 604 000
10	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 18	4 213 000
11	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 24	6 598 000
12	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 49	6 631 000
13	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 56	6 591 000
14	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 65	6 637 000
15	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 72	6 578 000

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

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор

ООО «ЛАИР»



/Смирнов А. П./



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

СОДЕРЖАНИЕ

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

11.1. формирование выборки объектов-аналогов	48
11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода ...	55
11.3. Обоснование выбора единицы сравнения	56
11.4. Обоснование выбора элементов сравнения	57
11.5. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, полученной с применением сравнительного подхода	65
12. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки	67
12.1. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки	67
12.2. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	68
13. Сертификат стоимости	69
14. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	71
14.1. Нормативные документы	71
14.2. Методические материалы.....	71
14.3. Источники рыночной и общей информации	71
Приложение 1. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	72
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности	149

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Основание для проведения Оценкащиком оценки Объекта оценки	Оценка проводится согласно ТЗ №4 от 20.03.2020 к Договору №2-НО от 28.11.2018 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Объект оценки	Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», а именно: ☐ квартира, общая площадь 78,3 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.14, кадастровый номер: 86:10:0101025:1644; ☐ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.32, кадастровый номер: 86:10:0101025:1662; ☐ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.40, кадастровый номер: 86:10:0101025:1670; ☐ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.56, кадастровый номер: 86:10:0101025:1686; ☐ квартира, общая площадь 100,8 кв. м, этаж 9, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.57, кадастровый номер: 86:10:0101025:1687; ☐ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 11, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.80, кадастровый номер: 86:10:0101025:1710; ☐ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 14, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.104, кадастровый номер: 86:10:0101025:1734; ☐ квартира, общая площадь 100,9 кв. м, этаж 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.153, кадастровый номер: 86:10:0101025:1783; ☐ квартира, общая площадь 100,2 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.8, кадастровый номер: 86:10:0101025:2090; ☐ квартира, общая площадь 60,8 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.18, кадастровый номер: 86:10:0101025:2100; ☐ квартира, общая площадь 100,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.24, кадастровый номер: 86:10:0101025:2106; ☐ квартира, общая площадь 100,6 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.49, кадастровый номер: 86:10:0101025:2131; ☐ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.56, кадастровый номер: 86:10:0101025:2138; ☐ квартира, общая площадь 100,7 кв. м, этаж 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.65, кадастровый номер: 86:10:0101025:2082; ☐ квартира, общая площадь 99,8 кв. м, этаж 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.72, кадастровый номер: 86:10:0101025:1989.

Дата оценки	20.03.2020	
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра»	
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13» Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» и принятия управленческих решений	
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Результаты оценки, полученные с применением подходов ² , руб.	Вес при согласовании
Затратный	обоснован отказ (не применяется)	
Сравнительный	95 189 580	1,0
Доходный	обоснован отказ	
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки с учетом округления ² , руб.		95 189 000
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
☐ Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.		
☐ Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная или иная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.		
☐ Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.		

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

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение 1
к ТЗ № 4 от «19» марта 2020 г.
к договору №2-НО об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд
от «28» ноября 2018 г.

Задание на оценку

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

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

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

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

Характеристики объектов оценки:

№ п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Адрес	Этажность секции	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры без учета лоджий (балконов), кв. м	Техническое состояние
1	86:10:0101025:1644	14	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	2	3	78,3	без отделки
2	86:10:0101025:1662	32	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	5	100	без отделки
3	86:10:0101025:1670	40	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	6	100	без отделки
4	86:10:0101025:1686	56	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	8	100	без отделки
5	86:10:0101025:1687	57	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	9	100,8	без отделки
6	86:10:0101025:1710	80	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	11	100	без отделки
7	86:10:0101025:1734	104	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	14	100	без отделки
8	86:10:0101025:1783	153	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	21	94,2	без отделки
9	86:10:0101025:2090	8	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	2	100,2	без отделки
10	86:10:0101025:2100	18	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	2	4	60,8	без отделки
11	86:10:0101025:2106	24	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	4	100,1	без отделки
12	86:10:0101025:2131	49	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	8	100,6	без отделки
13	86:10:0101025:2138	56	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	8	100	без отделки
14	86:10:0101025:2082	65	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	10	100,7	без отделки
15	86:10:0101025:1989	72	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19	23	3	10	99,8	без отделки

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

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

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

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

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

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

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

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

9. **Дата оценки.** 20 марта 2020 г.

10. **Срок проведения оценки.** 19.03.2020 г. – 20.03.2020 г.

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

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

12. **Подписи сторон**

От Заказчика:

Генеральный директор

М.П. Д.В. Сукманов/

М.П.



От Исполнителя:

Директор

М.П. /А.П. Смирнов/



3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

Реквизиты юридического лица:

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

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Мордовина Анна Александровна
Номер контактного телефона	+ 7 (812) 317-77-60
Почтовый адрес	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А БЦ «Финляндский»
Адрес электронной почты оценщика	mail@kglairgu
Место нахождения Оценщика	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А БЦ «Финляндский»
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член саморегулируемой организации «Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0677 от 01.06.2018 г.)
Номер и дата трудового договора, заключенного между Оценщиком и Исполнителем	Трудовой договор №0000003 от 03.03.2016 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом ВСГ 5449094, выданный ГОУ ВПО Тихоокеанский государственный университет, 09.06.2011 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № №001259-1 от 08.12.2017 г. Действует до 08.12.2020
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	гражданская ответственность оценщика застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ/19/ГОоц№101520 от 03.04.2019 г. Период страхования с 16.04.2019 г. по 15.10.2020 г.

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

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

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

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

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

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

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

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

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

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

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

1. Задание на проведение оценки (Приложение № 1 к ТЗ №4 от 20.03.2020 к Договору №2-НО от 28.11.2018 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд).
2. Выписки из ЕГРН от 11.08.2018 г. и 29.09.2018 г.

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

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСАНИЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Описания региона расположения Объекта оценки

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



Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
Численность населения на 01.01.2019, чел.	1 663 795
Динамика численности населения	Положительная
Плотность населения, чел./кв. км	3,11
Инвестиционный рейтинг региона (www.raexpert.ru)	2В — средний потенциал, умеренный риск
Ведущие отрасли экономики	Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья, в автономном округе также развиваются энергетика, строительство, транспортная инфраструктура и другие отрасли. В настоящее время Ханты-Мансийский автономный округ — Югра является основным нефтегазоносным регионом России и одним из крупнейших нефтедобывающих регионов мира, относится к регионам-донорам России и лидирует по ряду основных экономических показателей: ☐ I — по добыче нефти; ☐ I — по производству электроэнергии; ☐ II — по объёму промышленного производства; ☐ II — по добыче газа; ☐ II — по поступлению налогов в бюджетную систему; ☐ III — по объёму инвестиций в основной капитал.
Промышленность	В отраслевой структуре промышленности доминирующее положение занимает нефтегазодобывающая отрасль, доля которой составляет 81,1 %, электроэнергетика — 6,5 %, обрабатывающие производства — 12,4 %. Добычу нефти и газа на территории ХМАО осуществляет 51 предприятие, 33 из которых входят в состав вертикально-интегрированных нефтяных компаний, 18 — независимых компаний. По состоянию на 2013 год, на территории округа имелось 467 месторождений углеводородного сырья, в том числе 406 нефтяных, 22 газовых и газоконденсатных, 39 нефтегазоконденсатных, нефтегазовых и газонефтяных. Наиболее крупные — Смотлорское, Фёдоровское, Мамонтовское, Приобское. По 9 крупным вертикально-интегрированным нефтяным компаниям: ПАО «НК «Роснефть» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Югорскнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НГК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть» объём добычи нефти составил 99 % от общей добычи по округу. На территории автономного округа действуют 6 нефтеперерабатывающих и 9 газоперерабатывающих предприятий. Лидер по объёму производства светлых нефтепродуктов — Югорский завод по стабилизации газового конденсата имени В. С. Черномырдина ООО «Газпром переработка». Устойчивость электроэнергетического комплекса обеспечивают: ОАО «Югорская ГРЭС-1», ОАО «Югорская ГРЭС-2», ОАО «Нижевартовская ГРЭС» и «Няганская ГРЭС», общей установленной мощностью более 12,1 ГВт]. По итогам 2016 года энергосистема Югры выработала рекордные 92,6 миллиардов киловатт-часов. В Югре созданы производственные комплексы, позволяющие выпускать продукцию деревообработки, за исключением целлюлозно-бумажного производства. В округе добывается россыпное золото (прогнозные запасы золота превышают 216 тонн), жильный кварц и коллекционное сырьё. Открыты месторождения бурого и каменного угля. Обнаружены залежи железных руд, меди, цинка, свинца, ниобия, тантала, проявления бокситов и др.
Жилищное строительство	Строительство — одна из эффективно развивающихся отраслей экономики ХМАО — Югры. В 2016 году в Ханты-Мансийском автономном округе — Югре

Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки

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

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

Таблица 4. Описание города расположения Объекта оценки

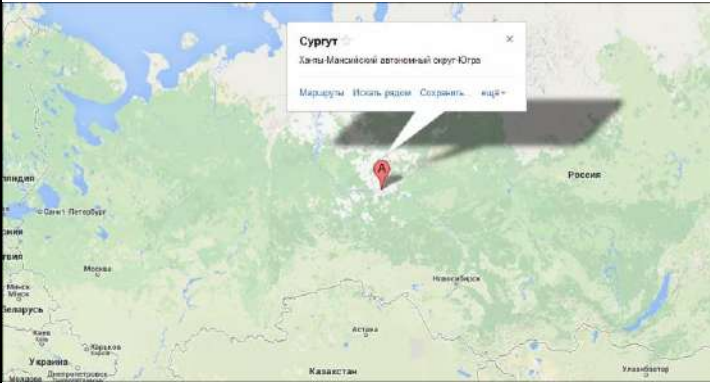
Характеристика	Описание
Название города расположения Объекта оценки	г. Сургут
Общие сведения	Город в России, административный центр Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа — Югры. Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного 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.
Расположение на карте Российской Федерации	
Площадь, кв. км	353,97
Численность населения на 01.01.2020, чел.	450 000
Плотность населения, чел./кв.км	1 056,42
Граничит	Территория городского округа граничит с муниципальными образованиями: Сургутский муниципальный район, городское поселение Белый Яр, городское поселение Барсово, сельское поселение Солнечный.
Административный центр	г. Сургут
Административное деление	Сургут территориально разделён на 5 районов: Восточный, Центральный, Северо-восточный жилой, Северный промышленный, Северный жилой. Город разделён на жилые микрорайоны, жилые кварталы и посёлки. □ Микрорайоны мкр. Центральный, мкр. Ж/Д, ПИКС, 1, 2, 3, 4, 5, 5А, 6, 7, 7А, 8 (администрация города), 9, 10, 11 А-Б, 12, 13, 13А, 14, 15, 15А, 16, 16А, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 35А, 39, 40, 41, 43, 44 □ Кварталы кв-л 7, кв-л 8 □ Строящиеся микрорайоны 20А, 30, 30А, 31, 31А, 32, 35, 37, 38, 39 (Александрия), 40, 41, 42 □ Посёлки, входящие в состав города п. Медвежий угол, п. Лунный, п. Звёздный, п. ЦПКРС, п. Кедровый, п. Финский, п. Строитель, п. За ручьём, п. Пойма, п. Геолог, п. Нагорный, п. Взлётный, п. Чёрный мыс, п. СУ-4, п. Боровой, п. Снежный, п. Дорожный, п. СМП-330, п. ПСО-34, п. Зелёный, п. МО-94, п. Юность, п. Таёжный, п. Лесной. Близ города находятся посёлки: Белый Яр, Барсово, Солнечный.
Транспорт	Через город проходит федеральная трасса Р404 Тюмень — Тобольск — Сургут — Нижневартовск. Это единственная федеральная дорога в ХМАО, которая соединяет Тюменскую область с севером.

Таблица 4. Описание города расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
	Также через город, как и через весь округ, проходят два из 18 основных автодорожных коридоров России: «Северный маршрут» (Пермь — Серов — Ивдель — Ханты-Мансийск — Нефтеюганск — Сургут — Нижневартовск — Томск) и «Сибирский коридор» (Тюмень — Сургут — Новый Уренгой — Надым — Салехард). В Сургуте появился автомобильный обход города — Югорский тракт. Строительство идёт постепенно, дорога обновляется новыми участками. 17 октября 2010 года открылся новый участок объездной автодороги от ул. Энгельса до ул. Югорской. Общая протяжённость трассы — 5030 м. Новые километры автомагистрали существенно разгрузили дорожную сеть в центре города. Также в 2000 году близ города был построен Югорский мост через реку Обь. Его протяжённость составляет 2110 метров. Он имеет один пилон высотой 149 метров и 130 вантов, прикреплённых к нему. Начало эксплуатации — 16 сентября 2000 года. В 2016 году завершились проектные работы по мосту через Обь в восточных окрестностях города. Это должен быть четырёхполосный мостовой переход протяжённостью 1,6 километра, а также порядка 44 километров подъездных дорог. Междугородное и пригородное автобусное сообщение осуществляются от аэропорта Сургута, от автобусной площадки, в различные города, округа и области.
Экономика	Экономика Сургута связана с добычей нефти и переработкой попутного газа. Крупнейшие нефтегазовые компании, штаб-квартиры которых базируются в городе — ПАО «Сургутнефтегаз» (СНГ), «Газпром трансгаз Сургут» (одна из основных составляющих российского «Газпрома») и «Газпром Переработка». Также в городе расположены две крупные электростанции (ГРЭС) объединённой энергетической системы Урала, работающие на попутном и природном газе. Первая из них, Сургутская ГРЭС-1 мощностью 3280 МВт принадлежит ПАО «ОГК-2», вторая, Сургутская ГРЭС-2 (5600 МВт), принадлежит ОАО «Е.Он Россия». В городе находился центральный офис и находится один из электросетевых филиалов ОАО «Тюменьэнерго» — крупнейшей энергосистемы Урала и второй по величине в Российской Федерации. В результате реформирования электроэнергетики с 1 июля 2005 года ОАО «Тюменьэнерго» является распределительной сетевой компанией. ОАО «Тюменьэнерго» обеспечивает централизованное электроснабжение на территории более 1 млн км². В Сургуте располагается ОАО «Тюменская энергосбытовая компания» — крупнейшая энергосбытовая компания — гарантирующий поставщик электрической энергии в Тюменском регионе, занимающая первое место по величине полезного отпуска электроэнергии среди энергосбытовых компаний УрФО и второе место среди энергосбытовых компаний России. В городе размещается офис управления ОАО «ТЭСС» — крупнейшего предприятия Уральского Федерального округа в сфере комплексного сервисного обслуживания, капитального ремонта и реконструкции объектов электроэнергетики. Помимо этого, имеются заводы: газоперерабатывающий, стабилизации конденсата, моторного топлива. Предприятия пищевой (мясоперерабатывающий, хлебный заводы и др.) промышленности, леспромхоз. Производство стройматериалов (производство железобетонных конструкций и т. п.).
Промышленность	Всё более значительную роль в городе играет малый и

Таблица 4. Описание города расположения Объекта оценки

Характеристика	Описание
	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». Производством и реализацией сельскохозяйственной продукции — мяса свиней и крупного рогатого скота, овощей, зелёных культур, молока, копчёных мясных продуктов — занималось муниципальное сельскохозяйственное предприятие «Северное» (Ликвидировано в период с 2011 по 2014 год) . 12 февраля 1966 г. создан трест «Сургутгазстрой», старейшее в городе строительное предприятие, ставшее основным застройщиком города. Сейчас большую роль в строительстве играет предприятие промышленного и гражданского строительства «Сибпромстрой», «СеверСтрой», «Сургутстройцентр». Также в городе работают завод промстройдеталей, Сургутский комбинат восточных изделий другие предприятия

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

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в составе:

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

- ❑ квартира, общая площадь 100,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.24, кадастровый номер: 86:10:0101025:2106 (Объект №11);
- ❑ квартира, общая площадь 100,6 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.49, кадастровый номер: 86:10:0101025:2131 (Объект №12);
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 8, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.56, кадастровый номер: 86:10:0101025:2138 (Объект №13);
- ❑ квартира, общая площадь 100,7 кв. м, этаж 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.65, кадастровый номер: 86:10:0101025:2082 (Объект №14);
- ❑ квартира, общая площадь 99,8 кв. м, этаж 10, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.19, кв.72, кадастровый номер: 86:10:0101025:1989 (Объект №15).

Локальное местоположение Объекта оценки представлено на рисунке 1.

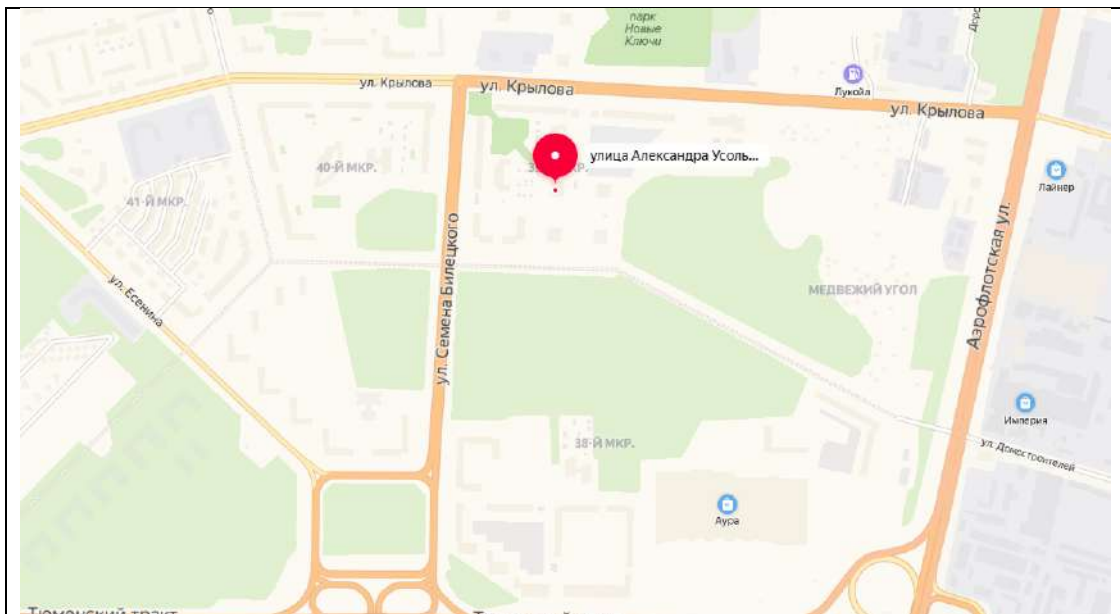


Рис. № 1. Местоположение Объектов №№ 1-8 (обозначение Объектов №№ 1-8 — .

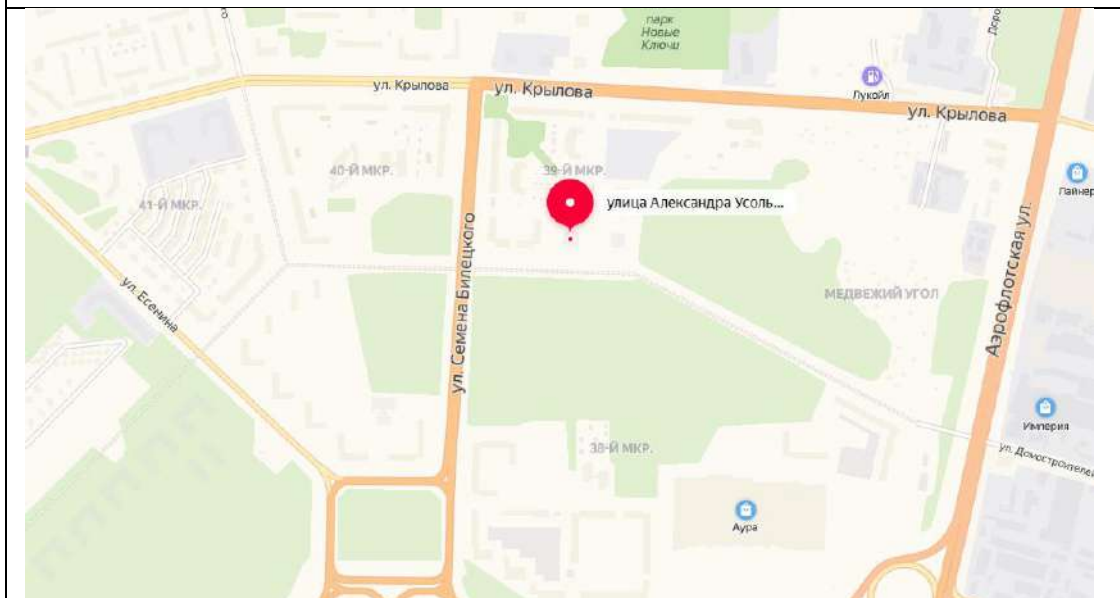


Рис. № 2. Местоположение Объектов №№ 9-15 (обозначение Объектов №№ 9-15 — .

Оцениваемое недвижимое имущество расположено в северной части города.

Квартал, в границах которого расположен Объект оценки, ограничен:

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

Описание локального местоположения Объекта оценки представлено в таблице 5.

Таблица 5. Описание локального местоположения Объекта оценки

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

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

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

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на Объект оценки.

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

- ☐ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- ☐ владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц;
- ☐ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- ☐ собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

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

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в составе:

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

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

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

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

Таблица 6. Описание зданий, в которых расположены оцениваемые Объекты

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

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

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

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

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

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

Таблица 7. Описание оцениваемых квартир

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

7.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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



ФОТО № 9. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 10. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 11. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 12. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 13. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 14. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 15. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 16. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 17. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 18. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 19. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 20. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 21. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 22. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 23. Состояние внутренней отделки
квартиры №6.



ФОТО № 24. Лоджия

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

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

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ 2020 ГОДА

Таблица 8. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства	в % за январь 2020 к соответствующему периоду предыдущего года	101,1
Индекс потребительских цен		99,3
Оборот розничной торговли		102,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		101,0
Грузооборот транспорта		95,6
Объем платных услуг населению		101,9

Источники информации: <https://gks.ru/storage/mediabank/oper-01-2020.pdf>,
historical-data

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

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ХМАО-ЮГРА ЗА ЯНВАРЬ 2020 ГОДА

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

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства	в % за январь 2020 г. к соответствующему периоду предыдущего года	130,8
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км		94,8
Ввод в действие жилых домов		120,6
Оборот розничной торговли		101,8
Объем платных услуг населению		100,1
Индекс потребительских цен		102,6

Источник информации: https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25007_01_2020.pdf

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

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в составе:

- ❑ квартира, общая площадь 78,3 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усолицева, д.25, кв.14, кадастровый номер: 86:10:0101025:1644;
- ❑ квартира, общая площадь 100,0 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усолицева, д.25, кв.32, кадастровый номер: 86:10:0101025:1662;

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

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

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

Источник информации:

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

Предложение вторичного рынка жилой недвижимости в декабре 2019 г. составило 4 084 квартиры, исключая квартиры за чертой города, а также коммунальные квартиры, общежития, пансионаты и малоэтажное строительство. Это на 169 (4%↓) квартир меньше, чем в предыдущем месяце и на 784 (23,8%↑) квартиры больше, чем в декабре 2018.

В декабре 2019 двухкомнатные квартиры заняли наибольший объем предложения, чья доля – 37,51%. Доля однокомнатных квартир, в свою очередь, составила 32,22%, трехкомнатных квартир – 22,23%, а многокомнатных – 8,03%.



Рис. № 3. Динамика предложения по количеству комнат (декабрь 2019 к декабрю 2018)

В декабре 2019 года Северный жилой район вновь оказался лидером по объему предложения, на него приходится 35,1% от общего объема предложения. Доля предложения в Центральном районе Сургута составила 27,6%. Доля квартир в Восточном районе – 22,8%.

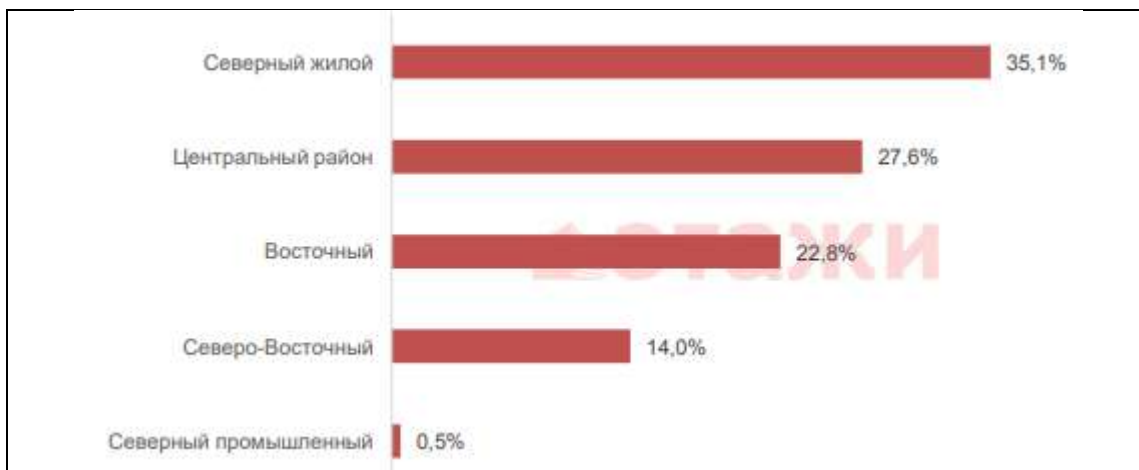


Рис. № 4. Структура предложения по районам

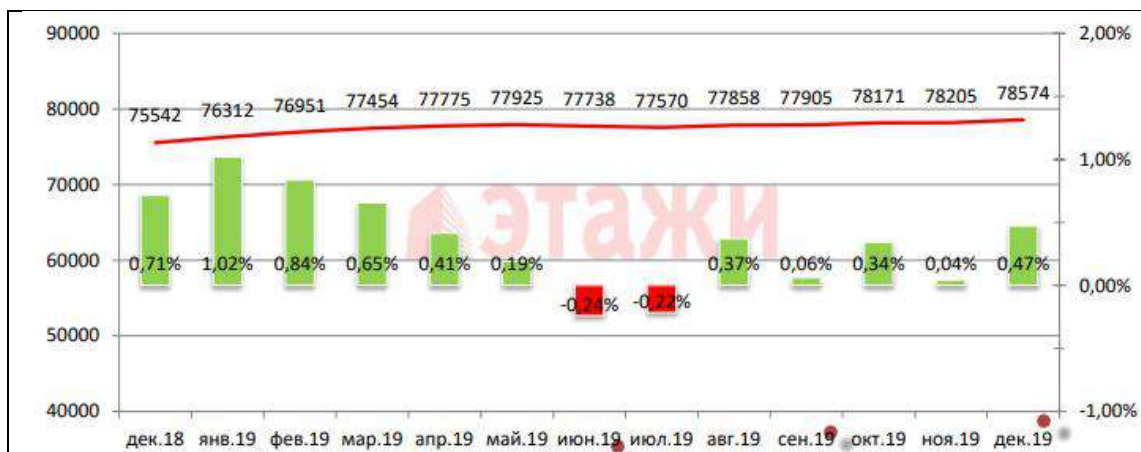


Рис. № 5. Динамика удельной цены предложения на вторичном рынке жилой недвижимости

Удельная цена предложения за декабрь на вторичном рынке Сургута закрепились на уровне 78 574 руб./кв. м., что больше на 369 рублей (0,47%↑), чем в предыдущем месяце.

По сравнению с декабрем 2018 года цена за один квадратный метр выросла на 3 032 рубля (4,01%↑).

В декабре 2019 года наибольшая удельная цена в разрезе по количеству комнат оказалась у однокомнатных квартир и составила 84 195 руб./кв. м. Следом за ними оказались двухкомнатные квартиры – 79 771 руб./кв. м. У многокомнатных квартир самая низкая удельная цена – 70 480 руб./кв. м. Динамика изменения цены наглядно показана на рисунке ниже.

Количество комнат	Удельная цена за декабрь 2019 (руб./кв. м)	Динамика к ноябрю 2019 (руб., %)	Динамика к декабрю 2018 (руб., %)
1-комнатные	84195	0,21%↑	2,02%↑
2-комнатные	79771	0,72%↑	2,53%↑
3-комнатные	76774	0,25%↑	3,96%↑
Многокомнатные	70480	0,58%↑	4,34%↑

Рис. № 6. Динамика удельной цены по количеству комнат

Район Сургута	Удельная цена за декабрь 2019 (руб./кв. м)	Динамика к ноябрю 2019 (руб., %)	Динамика к декабрю 2018 (руб., %)
Центральный район	82794	0,79%↑	3,24%↑
Северо-Восточный	77658	0,30%↑	3,56%↑
Северный жилой	77318	0,39%↑	4,44%↑
Восточный	75695	0,15%↑	4,93%↑
Северный промышленный	63040	1,88%↓	7,55%↑

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

Центральный район Сургута оказался самым дорогим по величине удельной цены в декабре, которая составила 82 794 руб. за кв. м. Далее следует Северо-Восточный район – его удельная цена оказалась на уровне 77 658 руб./кв. м. Удельная цена квадратного метра в Северном жилом и Восточном районах составила 77 318 руб. и 75 695 руб. соответственно. Вновь самая низкая стоимость квадратного метра в Северном промышленном районе – 63 040 руб./кв. м.

На вторичном рынке города Сургута в декабре в разрезе по количеству комнат больше всего в продаже было двухкомнатных квартир, доля которых оказалась на уровне 37,5%, затем следуют однокомнатные квартиры – 32,2%. Доля трехкомнатных и многокомнатных квартир составила 22,2% и 8% соответственно.

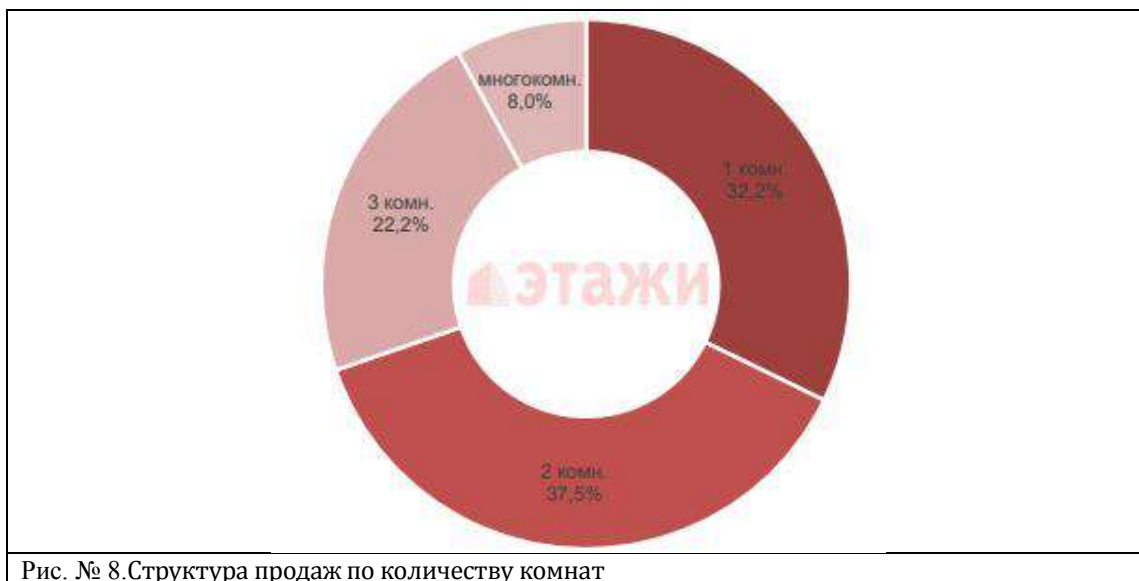


Рис. № 8. Структура продаж по количеству комнат

Оценщиком был осуществлен анализ данных интернет-сайтов: www.cian.ru, www.theproperty.ru, www.avito.ru, www.restate.ru, www.bsn.ru и других, а также проведены интервью с представителями агентств недвижимости и строительных компаний Сургута: АН «Этажи», Антон Сергеевич, тел.: +7 (951) 972-35-10; представитель собственника, тел.: +7 (932) 430-18-92; АН «Этажи», Ирина, тел.: +7 (982) 876-51-27; АН «Этажи», Елена Николаевна, тел.: +7 (982) 882-63-55; АН «Лидер», Яна, тел.: +7 (982) 510-25-21; Вероника, тел.: +7 962) 783-37-72; АН «РИМ», Ангелина Олеговна, тел.: +7 (982) 511-43-54; представитель собственника, тел.: +7 (932) 430-18-92; АН «Дом-Инвест 86», Татьяна, тел.6 +7 (922) 406-76-76; Авраменко Антон, тел.: +7 (904) 880-50-00; Ипотечное агентство Югры Сургут, тел.: +7 (982) 500-45-06.

В результате анализа рынка квартир, расположенных в Сургуте, было выяснено, что цены предложений сопоставимых объектов без учета скидки на торг и с учетом округления для трехкомнатных квартир находятся в диапазоне 72 000 – 79 100 руб./кв.м; для двухкомнатных квартир находятся в диапазоне 69 000 – 81 000 руб./кв.м

СКИДКА НА ТОРГ

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

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

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ

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

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

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

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

- ❑ Предложение вторичного рынка жилой недвижимости города Сургута составило 4 084 квартиры за декабрь 2019 года;
- ❑ Наибольший объем предложения сосредоточен в Северном жилом районе (35,1%);
- ❑ Удельная цена предложения в июне 2019 г. на вторичном рынке жилой недвижимости города Сургута составила 78 574 руб./кв. м;
- ❑ В декабре 2019 г. в разрезе по количеству комнат наибольшая удельная цена сформировалась у однокомнатных квартир (84 195 руб./кв. м);
- ❑ Средняя площадь приобретаемой квартиры за декабрь 2019 г. равна 61,61 кв. м.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

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

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

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

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

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

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАВОМОЧНОСТЬ

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

ФИЗИЧЕСКАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ

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

Следовательно, физически возможным является использование недвижимости под жилую функцию.

МАКСИМАЛЬНАЯ ПРОДУКТИВНОСТЬ (ЭФФЕКТИВНОСТЬ)

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

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

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

10.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

- ☐ затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- ☐ затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД

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

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

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

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

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

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

10.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДАХ К ОЦЕНКЕ

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

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

11.1. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫБОРКИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество в составе:

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

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

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для

всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В данном случае оценке подлежит право собственности на квартиру.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

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

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

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

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

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

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

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

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

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

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

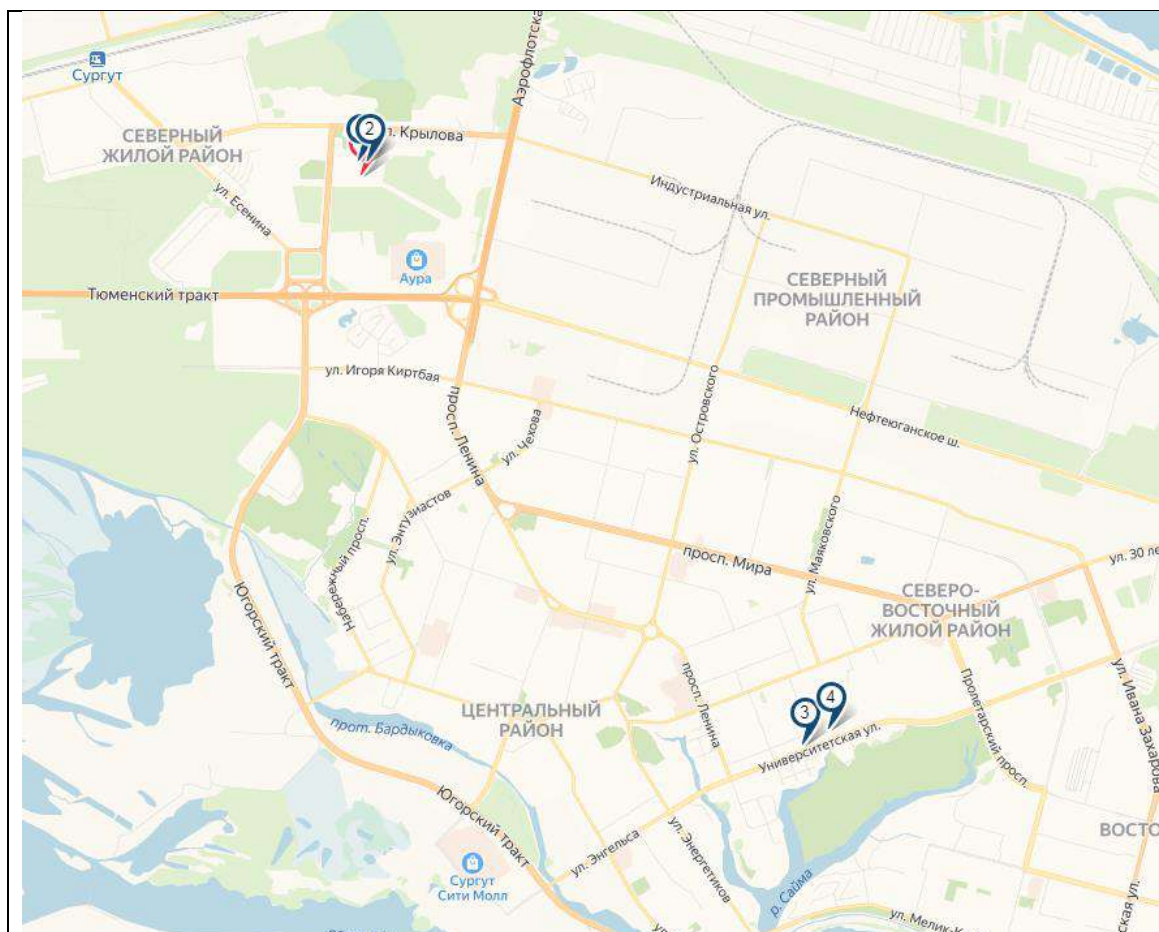


Рис. № 9. Местоположение Объектов №№ 2-9, 11-15 и объектов-аналогов (Объект оценки обозначен красным символом; синими символами с цифрами — объекты-аналоги).

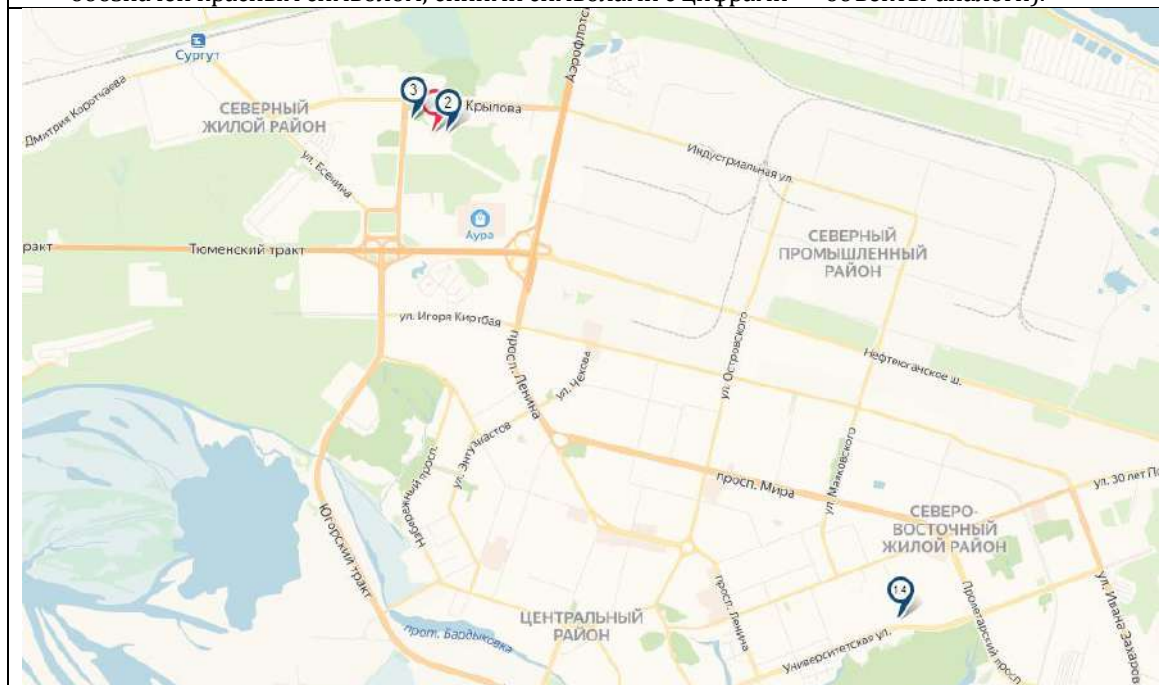


Рис. № 10. Местоположение Объекта № 1 и объектов-аналогов (Объект оценки обозначен красным символом; синими символами с цифрами — объекты-аналоги).

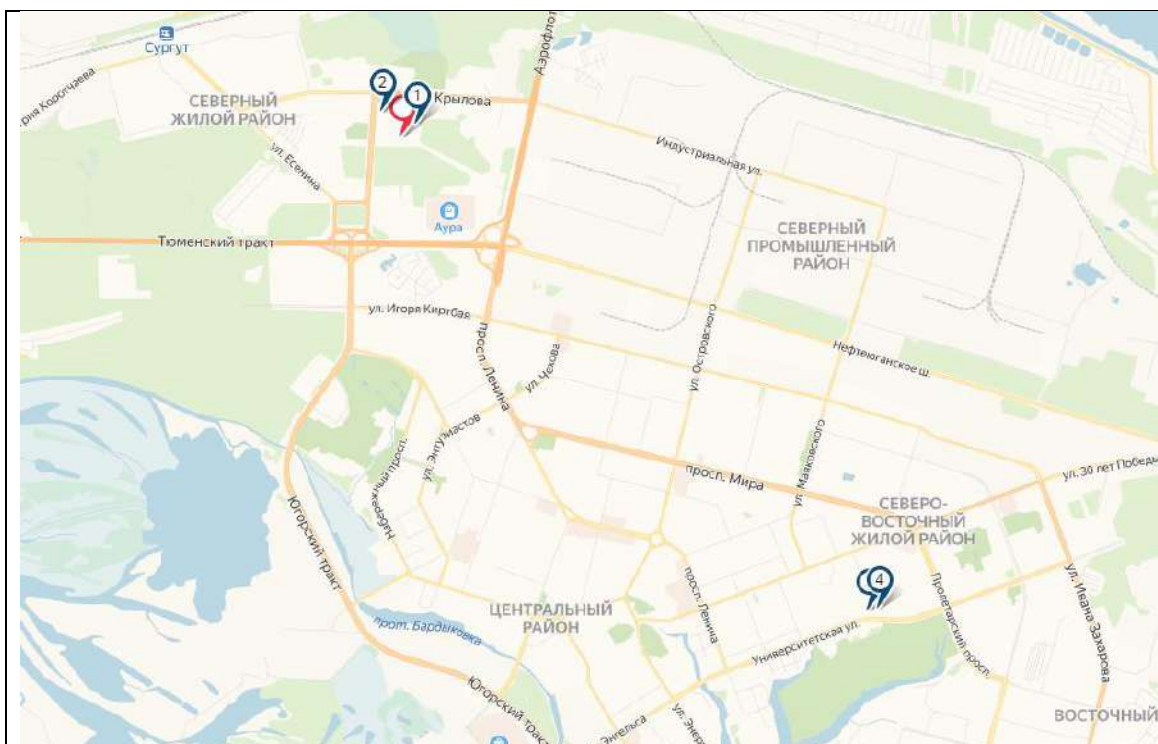


Рис. № 11. Местоположение Объекта № 13 и объектов-аналогов (Объект оценки обозначен красным символом; синими символами с цифрами — объекты-аналоги).

Таблица 10. Объектов оценки №№ 2-9, 11-15 и подобранных объектов-аналогов

Характеристики объектов	Объекты №№ 2-9, 11-15	Объекты-аналоги			
		ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Передаваемые имущественные права	право собственности	право требования	право собственности	право требования	право требования
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Регион расположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Местоположение	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19 г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, Университетская ул., д.9	г. Сургут, Университетская ул., д.11
Локальные характеристики местоположения	спальные мкр современной высотной застройки, жилые кварталы	спальные мкр современной высотной застройки, жилые кварталы	спальные мкр современной высотной застройки, жилые кварталы	центр административного района города	центр административного района города
Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
Общая площадь, кв.м	100,0; 100,0; 100,0; 100,8; 100,0; 100,0; 100,9; 100,2; 100,1; 100,6; 100,0; 100,7; 99,8	103,20	101,50	106,40	107,50
Этаж расположения	5/23; 6/23; 8/23; 9/23; 11/23; 14/23; 21/23; 2/23; 4/23; 8/23; 8/23; 10/23; 10/23	4/22	3/23	17/22	11/24
Состояние/уровень отделки	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки	хорошее/требуется ремонт	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	7 590 000	7 445 000	7 700 000	8 500 000
Удельный показатель стоимости с учетом, руб./кв.м	-	73 547	73 350	72 368	79 070
Источник информации	-	АН «Этажи», Антон Сергеевич, тел.: +7 (951) 972-35-10	представитель собственника, тел.: +7 (932) 430-18-92	АН «Этажи», Ирина, тел.: +7 (982) 876-51-27	АН «Этажи», Елена Николаевна, тел.: +7 (982) 882-63-55
Источник информации	-	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/3-k_kvartira_103.2_m_422_et_1_901766141	https://domclick.ru/card/sale_flat_1061180646	https://realty.yandex.ru/offer/8307298718188940768/	https://realty.yandex.ru/offer/8307298717249720062/

Источник информации: обзор рынка квартир г. Сургут

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

Характеристики объектов	Объект № 1	Объекты-аналоги			
		ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Передаваемые имущественные права	право собственности	право требования	право собственности	право собственности	право требования
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Регион расположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Местоположение	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, Университетская ул., д.17	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 23	г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д.14	г. Сургут, Университетская ул., д.17
Локальные характеристики местоположения	спальные мкр современной высотной застройки, жилые кварталы	центр административного района города	спальные мкр современной высотной застройки, жилые кварталы	спальные мкр современной высотной застройки, жилые кварталы	центр административного района города
Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
Общая площадь, кв.м	78,3	72,0	71,0	70,0	73,9
Этаж расположения	3/23	14/20	3/24	3/18	6/17
Состояние/уровень отделки	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки	хорошее/простая	хорошее/без отделки
Наличие балкона/лоджии	есть	Есть	есть	есть	есть
Наличие мебели	нет	Нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	5 000 000	5 600 000	5 550 000	5 945 000
Удельный показатель стоимости с учетом, руб./кв.м	-	69 444	78 873	79 286	80 447
Источник информации	-	АН «Лидер», Яна, тел.: +7 (982) 510-25-21	Вероника, тел.: +7 (962) 783-37-72	АН «РИМ», Ангелина Олеговна, тел.: +7 (982) 511-43-54	представитель собственника, тел.: +7 (932) 430-18-92
Источник информации	-	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_72_m_1420_et_1808225233	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_71_m_324_et_1912439022	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_70_m_318_et_1854957801	https://domclick.ru/card/sale_flat_1061178864

Источник информации: обзор рынка квартир г. Сургут

Таблица 12. Объекта оценки №10 и подобранных объектов-аналогов

Характеристики объектов	Объект №10	Объекты-аналоги			
		ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Передаваемые имущественные права	право собственности	право требования	право собственности	право требования	право требования
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Регион расположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Местоположение	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 23	г. Сургут, ул. Семена Билецкого, д.14	г. Сургут, ул. Университетская, д.17	г. Сургут, ул. Университетская, д.19
Локальные характеристики местоположения	спальные мкр современной высотной застройки, жилые кварталы	спальные мкр современной высотной застройки, жилые кварталы	спальные мкр современной высотной застройки, жилые кварталы	центр административного района города	центр административного района города
Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
Общая площадь, кв.м	78,3	71,20	68,70	65,00	60,50
Этаж расположения	3/23	21/23	3/18	9/18	14/20
Состояние/уровень отделки	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки	хорошее/простая	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет	есть
Цена предложения, руб.	-	5 390 000	5 550 000	5 100 000	4 850 000
Удельный показатель стоимости с учетом, руб./кв.м	-	75 702	80 786	78 462	80 165
Источник информации	-	АН «Дом-Инвест 86», Татьяна, тел.6 +7 (922) 406-76-76	АН «Этажи», Ирина, тел.: +7 (982) 876-46-89	Авраменко Антон, тел.: +7 (904) 880-50-00	Ипотечное агентство Югры Сургут, тел.: +7 (982) 500-45-06
Источник информации	-	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_71.2_m_2123_et_1291744257	https://realty.yandex.ru/offe/8307298718165972125/#location	https://www.avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_66_m_918_et_1847360129	https://surgut.cian.ru/sale/fl/at/226139147/

Источник информации: обзор рынка квартир г. Сургут

11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

Таким образом, в настоящем Отчете использовался метод корректировок.

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

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

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

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

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

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

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

где C_{OA} — скорректированная цена объекта-аналога после всех корректировок второй группы элементов сравнения;

C_I — скорректированная по первой группе элементов сравнения цена объекта-аналога;

k_i^{II} — корректировка по i -му элементу сравнения из второй группы, %;

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

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

где C — справедливая стоимость оцениваемого объекта по итогам сравнительного подхода;

q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;

C_{OAj} — скорректированная стоимость j -го объекта-аналога;

Весовые коэффициенты q_j определяются по формуле:

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

где q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;

N — количество объектов-аналогов;

j — порядковый номер объекта-аналога;

A_j — абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога.

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

11.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

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

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

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

11.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

По первой группе элементов сравнения:

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

По второй группе элементов сравнения:

- ☐ общая площадь;
- ☐ локальные характеристики месторасположения;
- ☐ состояние внутренней отделки.

КОРРЕКТИРОВКА ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

Таким образом, при расчете справедливой стоимости Объектов №№2-9,11-15, цена предложения объектов-аналогов №№ 1, 3, 4 была скорректирована на 3,0% в сторону увеличения.

При расчете справедливой стоимости Объекта №1, цена предложения объекта-аналога № 4 была скорректирована на 3,0% в сторону увеличения.

При расчете стоимости Объекта № 10, цена предложения объектов-аналогов №№ 1, 3, 4 была скорректирована на 3,0% в сторону увеличения.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на величине справедливой стоимости. Аналоги, используемые в расчетах, выставались до даты оценки. Дата оценки — 20.03.2020. Для проверки достоверности использованных данных, опубликованных до даты оценки, актуальность данных на дату оценки уточнялась в ходе телефонного интервьюирования продавцов и агентов.

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

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

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

Рис. № 12. Скидка на торг.

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

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

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

Таблица 13. Корректировки по первой группе элементов сравнения Объекты №№ 2-9, 11-15

Наименование корректировок	Объекты №№ 1-9, 11-15	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	73 547	73 350	72 368	79 070
Передаваемые имущественные права	право собственности	право требования	право собственности	право требования	право требования
Корректировка, %	-	3%	0%	3%	3%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	75 753	73 350	74 539	81 442
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	68 178	66 015	67 085	73 298

Источник информации: расчеты Оценщика

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

Наименование корректировок	Объект № 1	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	69 444	78 873	79 286	80 447
Передаваемые имущественные права	право собственности	право требования	право собственности	право собственности	право требования
Корректировка, %	-	3,0%	0,0%	0,0%	3,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	71 527	78 873	79 286	82 860
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	64 374	70 986	71 357	74 574

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 15. Корректировки по первой группе элементов сравнения Объект №10

Наименование корректировок	Объект № 10	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	75 702	80 786	78 462	80 165
Передаваемые имущественные права	право собственности	право требования	право собственности	право требования	право требования
Корректировка, %	-	3,0%	0,0%	3,0%	3,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	77 973	80 786	80 816	82 570
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	70 176	72 707	72 734	74 313

Источник информации: расчеты Оценщика

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

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

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

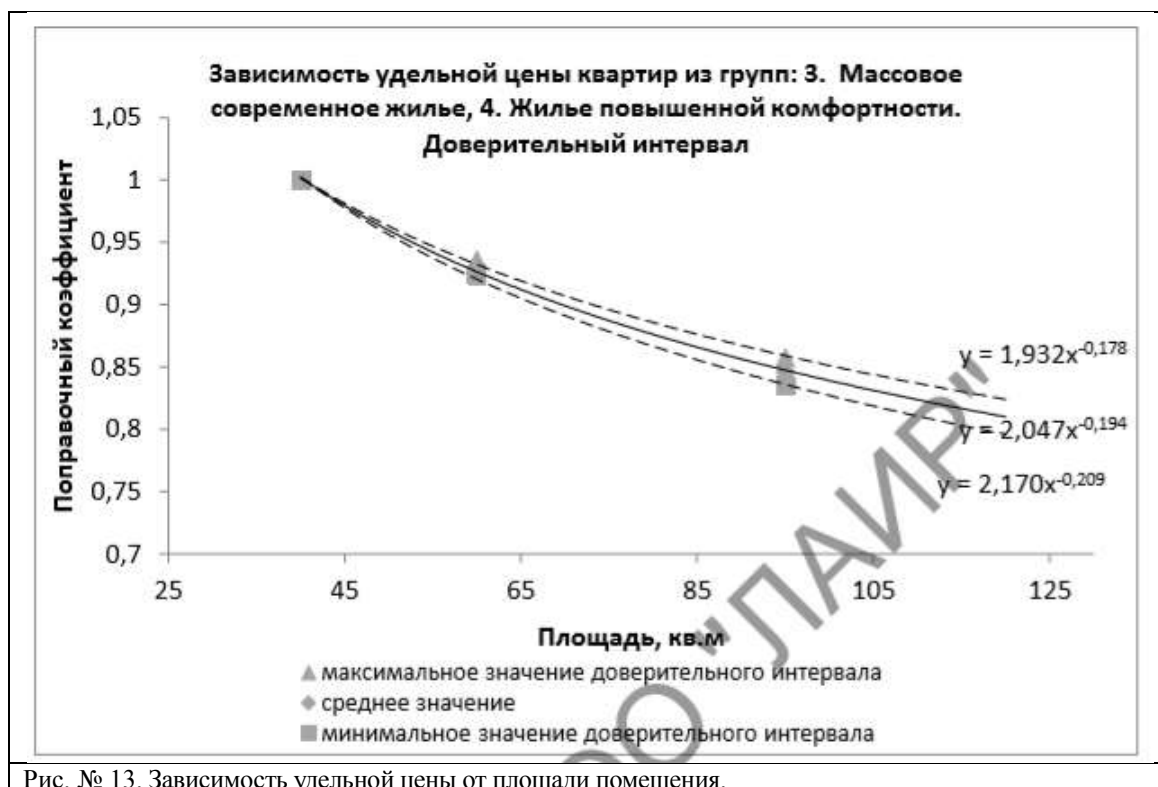


Рис. № 13. Зависимость удельной цены от площади помещения.

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

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

где y — поправочный коэффициент;
 x — площадь объекта.

Корректировка по данному фактору проводилась на основе вышеприведенной формулы.

Таким образом, при расчете справедливой стоимости Объектов оценки №№2-9, 11-15, цена предложения объектов-аналогов №№ 1, 3, 4 была скорректирована на 1,2% в сторону увеличения.

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

При расчете стоимости Объекта оценки № 10, цена предложения объекта-аналога № 1 была скорректирована на 3,4% в сторону увеличения, цена предложения объекта-аналога № 2 была скорректирована на 2,2% в сторону увеличения, цена предложения объекта-аналога № 3 была скорректирована на 1,1% в сторону увеличения.

ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Корректировка на расположение квартир относительно районов города (локальных характеристик местоположения) определялась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера. Поправочные коэффициенты для Объекта оценки и объектов-аналогов определялись согласно таблице, представленной на рисунке далее.

Таблица 21			
Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр		1,00	
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,82	0,84

Рис. № 14. Поправочные коэффициенты на расположение по районам города.

Величина корректировки на состояние внутренней отделки определялась по формуле, приведенной ранее.

Таким образом, при расчете справедливой стоимости Объектов оценки №№2-9, 11-15, цена предложения объектов-аналогов №№ 3,4 была скорректирована на 6,7% в сторону уменьшения.

При расчете стоимости Объекта оценки №1 цена предложения объектов-аналогов №№ 1, 4 была скорректирована на 6,7% в сторону уменьшения.

При расчете справедливой стоимости Объекта оценки № 10, цена предложения объектов-аналогов №№ 3,4 была скорректирована на 6,7% в сторону уменьшения.

СОСТОЯНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ

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

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

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

Корректировка на состояние квартир определялась согласно данным Информационно-аналитического портала «Статриелт»⁷. Поправочные коэффициенты для Объекта оценки и объектов-аналогов определялись согласно таблице, представленной на рисунке далее.

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,86	0,92	0,89

Рис. № 15. Поправочные коэффициенты на состояние внутренней отделки

Величина корректировки на состояние внутренней отделки определялась по формуле, приведенной ранее.

Таким образом, при расчете справедливой стоимости Объектов оценки №№2-9, 11-15, цена предложения объекта-аналога № 2 была скорректирована на 6,3% в сторону уменьшения, поскольку требуется проведение косметического ремонта (поправочный коэффициент 0,95 определялся как среднее значение коэффициентов для помещений с простой отделкой и помещений без отделки).

При расчете стоимости Объекта оценки №1 цена предложения объекта-аналога № 3 была скорректирована на 11,0% в сторону уменьшения.

При расчете справедливой стоимости Объекта оценки № 10, цена предложения объекта-аналога № 2 была скорректирована на 11,0% в сторону уменьшения.

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

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

Таблица 16. Корректировки по второй группе элементов сравнения Объекты №№2-9, 11-15

Характеристика	Объекты №№ 2-9, 11-15	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь квартиры, кв.м	100,0; 100,0; 100,0; 100,8; 100,0; 100,0; 100,9; 100,2; 100,1; 100,6; 100,0; 100,7; 99,8	103,20	101,50	106,40	107,50
Поправочный коэффициент	0,84	0,83	0,84	0,83	0,83
Корректировка, %	-	1,2%	0,0%	1,2%	1,2%
Локальные характеристики местоположения	спальные мкр современной высотной застройки, жилые кварталы	спальные мкр современной высотной застройки, жилые кварталы	спальные мкр современной высотной застройки, жилые кварталы	центр административного района города	центр административного района города
Поправочный коэффициент	0,83	0,83	0,83	0,89	0,89
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-6,7%	-6,7%
Состояние/уровень отделки	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки	хорошее/требуется ремонт	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки
Поправочный коэффициент	0,89	0,89	0,95	0,89	0,89
Корректировка, %	-	0,0%	-6,3%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	68 996	61 856	63 395	69 267
Весовые коэффициенты	-	26,1%	24,9%	24,5%	24,5%
Абсолютная валовая коррекция	-	1,2%	6,3%	7,9%	7,9%
Относительная валовая коррекция	-	4,5%	6,6%	4,0%	4,8%
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб./ кв.м					65 912
Справедливая стоимость Объекта №2, руб.					6 591 200
Справедливая стоимость Объекта №3, руб.					6 591 200
Справедливая стоимость Объекта №4, руб.					6 591 200
Справедливая стоимость Объекта №5, руб.					6 643 930
Справедливая стоимость Объекта №6, руб.					6 591 200
Справедливая стоимость Объекта №7, руб.					6 591 200
Справедливая стоимость Объекта №8, руб.					6 650 521
Справедливая стоимость Объекта №9, руб.					6 604 382
Справедливая стоимость Объекта №11, руб.					6 597 791
Справедливая стоимость Объекта №12, руб.					6 630 747
Справедливая стоимость Объекта №13, руб.					6 591 200
Справедливая стоимость Объекта №14, руб.					6 637 338
Справедливая стоимость Объекта №15, руб.					6 578 018

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

Характеристика	Объект № 1	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь квартиры, кв.м	78,3	72,0	71,0	70,0	73,9
Поправочный коэффициент	0,88	0,89	0,90	0,90	0,89
Корректировка, %	-	-1,1%	-2,2%	-2,2%	-1,1%
Локальные характеристики местоположения	спальные мкр современной высотной застройки, жилые кварталы	центр административного района города	спальные мкр современной высотной застройки, жилые кварталы	спальные мкр современной высотной застройки, жилые кварталы	центр административного района города
Поправочный коэффициент	0,83	0,89	0,83	0,83	0,89
Корректировка, %	-	-6,7%	0,0%	0,0%	-6,7%
Состояние/уровень отделки	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки	хорошее/простая	хорошее/без отделки
Поправочный коэффициент	0,89	0,89	0,89	1,00	0,89
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-11,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ кв.м	-	59 353	69 424	61 938	68 757
Весовые коэффициенты	-	25,0%	26,3%	23,7%	25,0%
Абсолютная валовая коррекция	-	7,8%	2,2%	13,2%	7,8%
Относительная валовая коррекция	-	9,5%	6,4%	4,9%	5,5%
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб./ кв.м					64 965
Справедливая стоимость Объекта №1, руб.					5 086 760

Таблица 18. Корректировки по второй группе элементов сравнения Объект № 10

Характеристика	Объект №10	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь квартиры, кв.м	60,8	71,2	68,70	65,00	60,5
Поправочный коэффициент	0,92	0,89	0,90	0,91	0,92
Корректировка, %	-	3,4%	2,2%	1,1%	0,0%
Локальные характеристики местоположения	спальные мкр современной высотной застройки, жилые кварталы	спальные мкр современной высотной застройки, жилые кварталы	спальные мкр современной высотной застройки, жилые кварталы	центр административного района города	центр административного района города
Поправочный коэффициент	0,83	0,83	0,83	0,89	0,89
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-6,7%	-6,7%
Состояние/уровень отделки	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки	хорошее/простая	хорошее/без отделки	хорошее/без отделки
Поправочный коэффициент	0,89	0,89	1,00	0,89	0,89
Корректировка, %	-	0,0%	-11,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./ кв.м	-	72 562	66 309	68 661	69 334
Весовые коэффициенты	-	26,1%	23,7%	25,0%	25,2%
Абсолютная валовая коррекция	-	3,4%	13,2%	7,8%	6,7%
Относительная валовая коррекция	-	4,5%	4,5%	0,9%	0,1%
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб./ кв.м					69 291
Справедливая стоимость Объекта №10, руб.					4 212 893

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

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 20.03.2020 без учета округления составляет:

95 189 580 рублей⁸

(Девяносто пять миллионов сто восемьдесят девять тысяч пятьсот восемьдесят) рублей.

В таблице далее представлена попозиционная справедливая стоимость оцениваемых квартир.

№п/п	Наименование	Общая площадь квартиры, кв.м	Справедливая стоимость, руб./ кв.м	Справедливая стоимость, руб.
1	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14	78,3	64 965	5 086 760
2	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 32	100,0	65 912	6 591 200
3	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 40	100,0	65 912	6 591 200
4	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 56	100,0	65 912	6 591 200
5	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 57	100,8	65 912	6 643 930
6	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 80	100,0	65 912	6 591 200
7	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 104	100,0	65 912	6 591 200
8	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153	100,9	65 912	6 650 521
9	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 8	100,2	65 912	6 604 382
10	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 18	60,8	69 291	4 212 893
11	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 24	100,1	65 912	6 597 791
12	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 49	100,6	65 912	6 630 747

⁸ согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 149, п.3, пп.22), операции по реализации жилых помещений, а также долей в них не признаются объектом обложения по налогу на добавленную стоимость

№п/п	Наименование	Общая площадь квартиры, кв.м	Справедливая стоимость, руб./ кв.м	Справедливая стоимость, руб.
13	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 56	100,0	65 912	6 591 200
14	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 65	100,7	65 912	6 637 338
15	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 72	99,8	65 912	6 578 018
ИТОГО				95 189 580

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

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

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

12.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на 20.03.2020 с учетом округления составляет⁹:

95 189 000 рублей

(Девяносто пять миллионов сто восемьдесят девять тысяч) рублей.

Попозиционная разбивка представлена в таблице.

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость с учетом округления, руб. ¹
<i>Объект оценки, в т. ч.:</i>		95 189 000
1	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14	5 087 000
2	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 32	6 591 000
3	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 40	6 591 000
4	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 56	6 591 000
5	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 57	6 644 000
6	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 80	6 591 000
7	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 104	6 591 000
8	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153	6 651 000
9	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 8	6 604 000
10	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 18	4 213 000
11	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 24	6 598 000
12	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 49	6 631 000

⁹согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая, гл. 21, ст. 149, п. 3, пп. 22), операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость.

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость с учетом округления, руб. ¹
13	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 56	6 591 000
14	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 65	6 637 000
15	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 72	6 578 000

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

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

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

13. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

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

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 20.03.2020, с учетом округления составляет:

95 189 000 рублей

(Девяносто пять миллионов сто восемьдесят девять тысяч) рублей.

Попозиционная разбивка представлена в таблице далее

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость с учетом округления, руб. ¹³
<i>Объект оценки, в т. ч.:</i>		95 189 000
1	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 14	5 087 000
2	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 32	6 591 000
3	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 40	6 591 000
4	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 56	6 591 000
5	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 57	6 644 000
6	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 80	6 591 000
7	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 104	6 591 000
8	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153	6 651 000
9	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 8	6 604 000
10	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 18	4 213 000
11	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 24	6 598 000
12	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 49	6 631 000

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость с учетом округления, руб. ¹³
13	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 56	6 591 000
14	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 65	6 637 000
15	Квартира, расположенная по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 72	6 578 000

Оценщик:

Мордовина Анна Александровна

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

14.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

14.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

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

14.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

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

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

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

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

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

Помещение			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
29 сентября 2018г.			Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1644			
Номер кадастрового квартала: 86:10:0101025			
Дата присвоения кадастрового номера: 01.03.2016			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д.25, кв.14			
Площадь, м2: 78.3			
Назначение: Жилое помещение			
Назначение: данные отсутствуют			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №3			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.: 4206871.08			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 86:10:0101025:1496			
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наземного дома социального использования или наземного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости право статус "актуальные" данные отсутствуют			
Особые отметки: Механика Ирина Александровна (представитель правообладателя),			
Получатель выписки: Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Юристы Д.У. Зарыцкий паспорт инвестиционных фондов недвижимости "Территория Югра", ИНН: 7704750193			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		М.П. 

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	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 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 счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность: 86:10:0101025:1644-86:05:06:2018-3 29.09.2018 16:52:26
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 13.08.2018
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.09.2018 16:52:26
	номер государственной регистрации:		86:10:0101025:1644-86:05:06:2018-4
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.09.2015 по 01.03.2024
	основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147
			Принята 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 приказе директивного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0731-94126262-27, Выдан 27.06.2017



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Генеральный директор		МАВРОДИ А.А.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Ншего листом 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	подпись	инициалы, фамилия
Генеральный директор ФЕДУМАТ		МАВРОУН А.А.

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

Помещение			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки: 4
29 сентября 2018г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1644	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1644	
Номер этажа (этажей):		3	

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1		Раздел 1		Лист 1	
Помещение					
Лист №1		Раздел 1		Всего листов раздела 1: 1	
Лист №1		Раздел 1		Всего листов раздела 3: 3	
Лист №1		Раздел 1		Всего листов раздела 4: 4	
11 августа 2018г.					
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1662					
Номер кадастрового квартала: 86:10:0101025					
Дата присвоения кадастрового номера: 01.03.2016					
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют					
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усманова, д. 25, кв. 32					
Площадь, кв.м: 100					
Назначение: Жилое помещение					
Наименование: данные отсутствуют					
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №5					
Вид жилого помещения: Квартира					
Кадастровая стоимость, руб.: 5372760					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 86:10:0101025:1496					
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют					
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям населения дома социального использования или жилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют					
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости и именит статус: "актуальные"					
Особые отметки: данные отсутствуют					
Получатель выписки: Мишенин Игорь Александрович (полномочитель правообладателя), Правообладатель (полномочитель и от имени своей ответственности) "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193					

Государственный регистратор

полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия
		Искренна О.В.

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

Лист №1 Раздел 2		Всего листов раздела: 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.							
Катастровый номер: 86:10:0101025:1662							

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выделены инвестиционные паев Зарытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных паевых 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. 86:10:0101025:1662-86:056/2018-2 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	Дополнительное управление
	дата государственной регистрации:	11.08.2018 17:29:05	
	номер государственной регистрации:	86:10:0101025:1662-86:056/2018-3	
	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:	Прийма доверительного управления Зарытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94/126262, Выдан 13.02.2007	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Зарытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94/126262-27, Выдан 27.06.2017	



Государственный
регистратор

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		МОСКАВИЧЕВ 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
регистрактор

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	М.И.И.Ф.И.О.
-------------------------------	---------	-------------------	--------------

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

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

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

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1679			
Номер кадастрового квартала: 86:10:0101025			
Дата присвоения кадастрового номера: 01.03.2016			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольева, д. 25, эт. 40			
Площадь, кв.м: 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			
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям пассажного дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Министр (Губернатор) Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (представитель правообладателя), Правовый отдел государственной собственности "Югра", ИНН: 7704750000			

Государственный
 регистрационный номер

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

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

Раздел 2

Лист №1 Раздел 2		Помещение на объект недвижимости	
Всего листов раздела 2: 2		Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1670			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных листов счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев	
2	Ид., номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая доля: собственность 86:10:0101025:1670-86:056/2018-2 11.08.2018 17:29:05	
3	Документы-основания	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018	
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости	4.1. Ид.: Дата государственной регистрации: 11.08.2018 17:29:05 Номер государственной регистрации: 86:10:0101025:1670-86:056/2018-3 Срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орсон", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул.Вязовая, д.3, корп.3 Идентификация и дополнение в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126/02-27, Выдан 27.06.2017 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94126/02-27, Выдан 13.02.2007	



Государственный

регистратор

подпись

инициалы, фамилия

Мехенцова О.В.

Помещение			
под объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов листов: 4
11 августа 2018г.			
Катастровый 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, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



Государственный
регистратор

подпись	инициалы, фамилия
	МОНКУРОВА 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 (планы этажа)

Лист №1 Раздел 5		Помещение вид объекта недвижимости	
11 августа 2018г.	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 86-10-0101025-1670			
Номер этажа (этажей): 6			

План этажа, часть этажа, план здания (объекта недвижимости)

Масштаб 1:1000

Листов выписки №1
этажа, этажей
этажей: часть этажа, этажей
этажей: часть этажа, этажей

М.П.

Масштаб 1:	Государственный обозначения:	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности	регистратор		МОСКВА 0 0

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

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: 86:10:0101025:1686			
Номер кадастрового картала: 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.24, кв.56			
Площадь, кв.м: 100			
Назначение: Жилые помещения			
Нумерация: 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			
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищам помещений несамого дома социального использования или несамого дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Максимов Игорь Александрович (полное наименование организации: ООО "Орскот", ИНН: 7704750193)			



Государственный регистратор

полное наименование должности: регистратор	подпись: _____	инициалы, фамилия: Максимов
--	----------------	-----------------------------

Лист №1. Раздел 2		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
		Всего листов разделов: 2	Всего разделов: 3
11 августа 2018г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		86:10/0101025:1686	

1	Проводящий (правообладатель):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов. Владелец инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владеет инвестиционными паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	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		
	4.1.1		Доверительное управление 11.08.2018 17:29:05 86:10/0101025:1686-86/056/2018-3
			Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024
			Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орел", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул.Вавилова, д.5, корп. 3
			Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94126262. Выдан 13.02.2007
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27. Выдан 27.06.2017



Государственный
регистратор

NOTES

содержания, факторы

Monday, 03-08-2015

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

Государственный регистратор		Подпись	Инициалы, фамилия
Полное наименование должности		М.О. 0.8	



[illegible]

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

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 листов раздела: 3
29 сентября 2018г.			Всего листов выписки: 4
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, кв.м: 100,8			
Назначение: Жилое			
Назначение: данные отсутствуют			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №9			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб: 5415742,08			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости: 86:10:0101025:1496			
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Михаил Юрьевич Александров (Представитель правообладателя)			
Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У.			
Закрытым акционерным обществом "Территория Югра", ИНН: 7704750193			

полное наименование должности: Руководитель	подпись: [подпись]	инициалы, фамилия: МАХРОДОВ А.А.
---	--------------------	----------------------------------

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

Сведения о зарегистрированных правах

Том: 001		Лист: 001		Всего листов: 001	
Лист №1		Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2	
29 сентября 2018г.				Всего листов выписки: 4	
Квартальный номер:				86:10:0101025:1687	
1		Правообладатель (правообладатели):		1.1	
				Выделены инвестиционные паи Зарегистрированный 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	
4		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление	
		4.1		Выше	
				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	
				Основание государственной регистрации:	
				Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Зарегистрированным паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746227147	
				Правила доверительного управления Зарегистрированным паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Зарегистрированным паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746227147	
				26.01.2007	
				Изменения и дополнения в правила доверительного управления Зарегистрированным паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126202-27, Выдан 27.06.2017	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Генеральный директор		МАВРОДИ А.А.

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

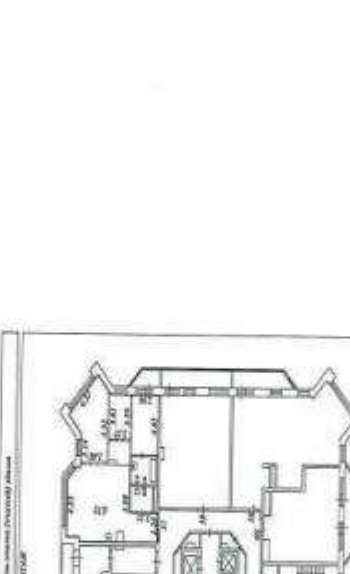


полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный инспектор	<i>С.В. М.П.</i>	МАВРОДИ А.А.

Помещение			
Лист №1 Ракел 5	Вид объекта недвижимости	Ново разделов: 3	Всего листов выданы: 4
29 сентября 2018г.			
Кадастровый номер:			
86-10-0101025-1687		86-10-0101025-1687	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
86-10-0101025-1687		9	

План этажа (раздел) от кадастрового номера 86-10-0101025-1687

86-10-0101025-1687



Масштаб 1:200

Информация об объекте:	
86-10-0101025-1687	86-10-0101025-1687
Этаж: 9	Этаж: 9
Площадь: 1000 кв. м	Площадь: 1000 кв. м
Объем: 1000 куб. м	Объем: 1000 куб. м
Материал: бетон	Материал: бетон
Срок службы: 50 лет	Срок службы: 50 лет



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу Югра
Уполномоченное органом 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	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			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: данные отсутствуют			
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 социального дома социального использования или помещения дома некоммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Особые отметки: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Подписи выписки:			
Министр Ханты-Мансийского автономного округа Югра (уполномоченный правообладателя), Присвоение государственной ответственностью "Югра", ИНН: 7704750191			

Государственный

реестратор

подпись

инициалы, фамилия

Масленникова О.В.

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

Помещение	
Лист №1	Раздел 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
11 августа 2018г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1710	
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Владелец инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных листов счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1 Общая долевая собственность 86:10:0101025:1710-86:056/2018-3 11.08.2018 17:29:05
3	Документы-основания
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 3.1 Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018 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, кодагласная информация: г.Москва, ул.Вавилова, д.5, ктрп.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 Ижевск и допущения и 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
		МОСЛАВЦЕВА О.В.

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

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

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

Помещение			
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1734		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101025		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.03.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 104		
Площадь, кв.м:	100		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №14		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	5372760		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0101025:1496		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления специальных льгот, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости вступают в силу с даты вступления в силу "актуальных"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подписать выписку:	Минишва Ирина Владимировна (директор филиала государственной кадастровой палаты при областном правительстве)		
	Правовый кадастровый номер: 7704750193		



Государственный
 регистратор

полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия
			И.О.С.В.И.В.А. О.В.

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

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 86:10:0101025:1734-86:05:62018-2 11.08.2018 17:29:05
3	Документы-основания		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.08.2018 17:29:05
	номер государственной регистрации:		86:10:0101025:1734-86:05:62018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 110746237147, 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, № 0751-94/26262, Выдан 13.02.2007
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94/26262-27, Выдан 27.06.2017



Государственный
реестратор

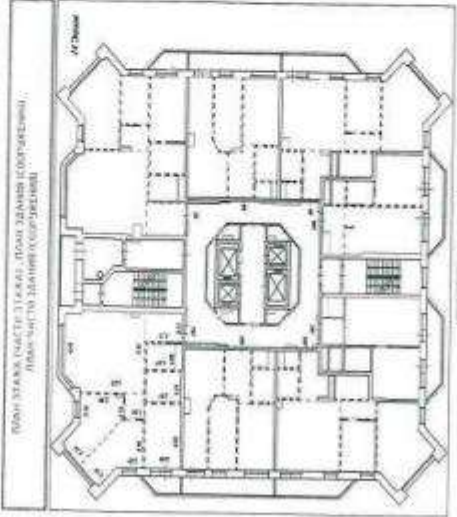
полное наименование должности регистратор	подпись	инициалы, фамилия	Масляков 0 9
---	---------	-------------------	--------------

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



Подпись	Инициалы, фамилия	М.П.
Государственный регистратор		

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

Лист №1 Раздел 5		Всего листов раздела 5: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
11 августа 2018г.							
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1734					
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1734					
Номер этажа (этажей):		14					
План этажа (часть этажа) - план этажа (соответствия): План этажа (соответствия): 							
Условные обозначения: 2.04 Линии раздела для отделов, коридоров отделов, машин, помещений отделов, машин, помещений Масштаб 1: Условные обозначения:							
Подпись: Инициалы, фамилия Подпись: Инициалы, фамилия							
Подпись: Инициалы, фамилия Подпись: Инициалы, фамилия							

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

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
29 сентября 2018г.			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 Ульямова, 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, и жилых помещений нежилого дома социального использования или нежилого 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), Правовед(адвокат). Общество с ограниченной ответственностью "Юристы" Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости "Территория Югра", ИНН: 7704750193		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		Михайлова И.А.

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

Лист №1 Раздел 2		Помещение	
Всего листов раздела 2: 2		Всего листов выписки: 4	
29 сентября 2018г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:1783	

1	Правообладатель (привнеситель):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 86:10:0101025:1783-86:056/2018-4 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 07.09.2017 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: 7904758193, ОГРН: 1107746237147
	основание государственной регистрации:		Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Стройинвестпроект", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам, Выдан 26.01.2007
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017

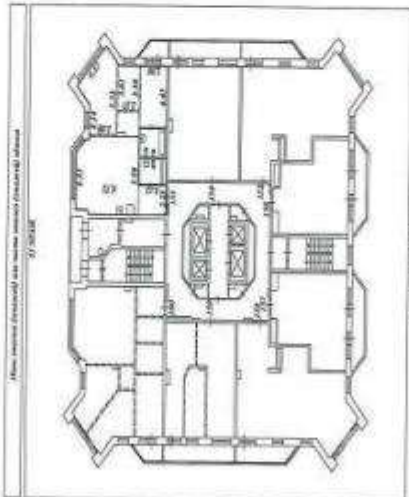


полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Руководитель		МИРОН А.А.

Помещение			
Лист №2 Раздел 2		вид объекта недвижимости	
29 сентября 2018г.		Всего листов раздела 2: 2	
Кадастровый номер:		Всего листов выписки: 4	
		86:10:0101025:1783	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		



полное наименование должности	получить	инициалы, фамилия
Государственный	М.П.	МАВРОДИ А.А.

Помещение		Вид объекта недвижимости																																			
Лист №1 Рядов 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4																																		
29 сентября 2018г.																																					
Бластроный номер: 86-10-0101025-1783																																					
Кадастровый номер: 86-10-0101025-1783																																					
Номер этажа (этажей): 21																																					
Место нахождения помещения: на территории земельного участка № 86-10-0101025-1783  Масштаб: 1 : 200																																					
Условные обозначения: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Стена</td> <td>Линия раздела</td> </tr> <tr> <td>Дверь</td> <td>Линия раздела</td> </tr> <tr> <td>Окно</td> <td>Линия раздела</td> </tr> <tr> <td>Лестница</td> <td>Линия раздела</td> </tr> <tr> <td>Лифт</td> <td>Линия раздела</td> </tr> <tr> <td>Вход</td> <td>Линия раздела</td> </tr> <tr> <td>Выход</td> <td>Линия раздела</td> </tr> <tr> <td>Вход</td> <td>Линия раздела</td> </tr> <tr> <td>Выход</td> <td>Линия раздела</td> </tr> </table>		Стена	Линия раздела	Дверь	Линия раздела	Окно	Линия раздела	Лестница	Линия раздела	Лифт	Линия раздела	Вход	Линия раздела	Выход	Линия раздела	Вход	Линия раздела	Выход	Линия раздела	Условные обозначения: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Линия раздела</td> <td>Линия раздела</td> </tr> <tr> <td>Линия раздела</td> <td>Линия раздела</td> </tr> <tr> <td>Линия раздела</td> <td>Линия раздела</td> </tr> <tr> <td>Линия раздела</td> <td>Линия раздела</td> </tr> <tr> <td>Линия раздела</td> <td>Линия раздела</td> </tr> <tr> <td>Линия раздела</td> <td>Линия раздела</td> </tr> <tr> <td>Линия раздела</td> <td>Линия раздела</td> </tr> <tr> <td>Линия раздела</td> <td>Линия раздела</td> </tr> </table>		Линия раздела	Линия раздела	Линия раздела	Линия раздела	Линия раздела	Линия раздела	Линия раздела	Линия раздела	Линия раздела	Линия раздела	Линия раздела	Линия раздела	Линия раздела	Линия раздела	Линия раздела	Линия раздела
Стена	Линия раздела																																				
Дверь	Линия раздела																																				
Окно	Линия раздела																																				
Лестница	Линия раздела																																				
Лифт	Линия раздела																																				
Вход	Линия раздела																																				
Выход	Линия раздела																																				
Вход	Линия раздела																																				
Выход	Линия раздела																																				
Линия раздела	Линия раздела																																				
Линия раздела	Линия раздела																																				
Линия раздела	Линия раздела																																				
Линия раздела	Линия раздела																																				
Линия раздела	Линия раздела																																				
Линия раздела	Линия раздела																																				
Линия раздела	Линия раздела																																				
Линия раздела	Линия раздела																																				
Масштаб 1:		Условные обозначения:																																			
Исходное наименование документа: Титул-лист №1		Подпись: _____																																			
Исходное наименование документа: Титул-лист №1		Исходное наименование документа: Титул-лист №1																																			

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

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

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

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101075:2090			
Номер кадастрового координата: 86:10:0101075			
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			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: данные отсутствуют			
Этаж №2			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб: 5383503,52			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 86:10:0101075:1985			
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений систематизированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус залогов об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Министр Иркутского района (в качестве правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орел", ИНН: 7704750193			

Государственный регистратор



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

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 Рядов 2	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 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 86:10:0101025:2090:86:05:62018:2 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:	86:10:0101025:2090:86:05:62018:3	
	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, № 0751-94376762, Выдан 13.02.2007	
		008007099000, № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017	



Государственный
регистратор

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		МАСЛОВСКИЙ О. В.

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

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:10:0101025:2090-86:05:06:2018-2 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	Дозволяющее управление
	вид:		11.08.2018 17:29:54
	дата государственной регистрации:		86:10:0101025:2090-86:05:06:2018-3
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орбис", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул.Вавилова, д.5, корп.3
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94126262, Выдан 13.02.2007
	основание государственной регистрации:		008007099000, № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017



Государственный
реестратор

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

Помещение					
вид объекта недвижимости					
Лист №1	Раздел 5	Нового листов раздела 5:	1	Всего разделов:	3
11 августа 2018г.					Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2090			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2090			
		2			

ПОСЛАНИЕ НА ЗАКАЗЧИКА РАБОТЫ
ПРОЕКТА

Масштаб 1: Государственный регистратор Подпись: _____ Инициалы, фамилия: _____	ДИСТРИБУЦИЯ 0-Б
--	-----------------

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

Внесена в Единый государственный реестр недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Лист 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1, Лист 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	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:			
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д 19, кп 9			
Площадь, м2: 100.4			
Назначение: Жилое помещение			
Назначение: данные отсутствуют			
Этаж №3			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место			
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 для предоставления отдельного жилого фонда, к жилым помещениям нашего дома социального использования или нашего дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" данные отсутствуют			
Особые отметки: Миславская Мария Александровна (представитель правообладателя), Правовый адрес: Общество с ограниченной ответственностью "Орскан", ИНН: 7704750144			
Подготовитель выписки:			

Государственный регистратор

полное наименование регистратора

подпись

инициалы, фамилия

Миславский О.В.

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

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Высоздан инвестиционный паевый фонд недвижимости "Территория Югра" датой о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:10:0101025:2091-86:05:06:2018-3 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	Доверительное управление 11.08.2018 17:29:54 86:10:0101025:2091-86:05:06:2018-4 Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024
	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:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орск", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул.Вавилова, д.5, корп.3 Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94/26262, Выдан 13.02.2007 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94/26262-27, Выдан 27.06.2017



Государственный
регистратор

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		Исметиева 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.			
Квартальный 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
регистрационный лист

полное наименование должника	подпись	инициалы, фамилия	М.П. 11.08.2018
------------------------------	---------	-------------------	-----------------

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 листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2091	
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2091	
Номер этажа (этажей):		3	
			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		Подпись: _____	
полное наименование должности регистратор		подпись, фамилия	
		Масштаб 1: 0.0	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
 Главное государственное учреждение юстиции Ханты-Мансийского автономного округа-Югры

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: 86:10:0101025:2100			
Номер кадастрового картала: 86:10:0101025			
Дата присвоения кадастрового номера: 24.01.2017			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усманова, д. 19, кв. 18			
Площадь, м2: 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 определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Мещеряков Игорь Александрович (Искон - инициатор правообладатель, Проводимая кадастровая оценка) (инициатор ответственностью "Ореол", ИНН: 7704750192)			

Государственный

регистрационный

подпись,

инициалы, фамилия

М.П.

Инициалы, фамилия

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: 86:10:0101025:2100			

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:		
	дата государственной регистрации:		Доверительное управление 11.08.2018 17:29:54
	номер государственной регистрации:		86:10:0101025:2100-86:056/2018-3
	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орел", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул. Вавилова, д.5, юрл. 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.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4			
11 августа 2018г.			
Календарный номер: 86.10.0101025.2100			
5	Сведения о наличии решения об аттестации объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



Государственный
регистрационный

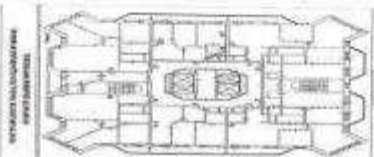
ПОДПИСЬ

инициала, фамилия

М-00000000-0-0

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

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



План расположения помещения



Масштаб 1:	Условные обозначения:
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	МУСЫГЧЕВ О. В.

Уполномоченный: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу Югра
 полное наименование органа государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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: 86:10:0101025-2106			
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 Усманова, 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			
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в жилых помещениях 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			
Получитель выписки: Мухомова Ирина Александровна (представитель правообладателя); Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Орскон", ИНН: 7704750193			



Государственный

регистрационный

полное наименование должности: **регистрационный**

подпись: _____

инициалы, фамилия: **Дуванцев Ф. В.**

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	
Кодированный номер:		86:10:0101025:2106	

1	Правообладатели (правообладатели):	1.1	Выделены инвестиционным паем 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	
	основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ореол", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: с.Москва, ул.Вавилова, д.5, корп.3 Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрированной Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94126262, Выдан 13.02.2007 Изменения и дополнения в уставы доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27, Выдан 27.06.2017	

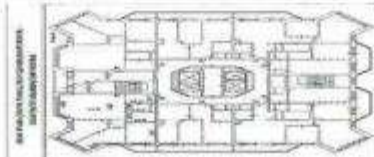


Государственный
реестратор

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	Москва, 08
-------------------------------	---------	-------------------	------------

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101075:2106	
Кадастровый номер:		86:10:0101075:2106	
Номер этажа (этажей):		4	




Масштаб 1:	Условные обозначения:	подпись:	инициалы, фамилия:
Государственный регистратор			Масштаб 0:1

Уполномоченный: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
наименование органа государственной власти

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

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

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: 86:10:0101025-2131			
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 Усольцева, 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.: 5404996,36			
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 жилищным помещениям пашенного дома социального использования или пашенного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус залога об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Общие отметки: данные отсутствуют			
Получитель выписки: Мининев Михаил Александрович (представитель правообладателя), Пашенное место. Ответственность несет компания "Ореол", ИНН: 7704750183			

Государственный

регистратор

подпись

инициалы, фамилия

МОСКОВСКИЙ О.В.

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
		Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
11 августа 2018г.		
Календарный номер:		
86:10:0101025:2131		

1	Принадлежность (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория ЮгРА" - данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долявая собственность 86:10:0101025-2131-86/05/6/2018-2 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:		86:10:0101025-2131-86/05/6/2018-3
	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, № 0751-94/18/26/62, Выдан 13.02.2007
			Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория ЮгРА", № 0751-94/18/26/62-27, Выдан 27.01.2017



Государственный
регистратор

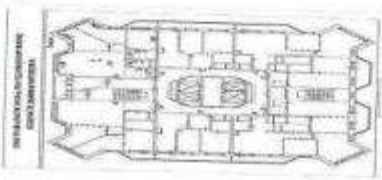
государственным регистратором

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

Раздел 5

План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение			
Лист №1	Раздел 5	под 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			
Номер этажа (этажей): 8			



Масштаб 1:

Государственный кадастровый реестр недвижимости

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

Масштаб 0-3

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

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	
Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего листов выписки: 4	
Помещение					
вид объекта недвижимости:					
11 августа 2018г.		86:10:0101025:2138			
Кадастровый номер:					
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			
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления жилищного фонда, в жилых помещениях неименованного социального использования или неименованного жилого дома коммерческого назначения:		данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:		данные отсутствуют			
Получатель выписки:		Михайлов Игорь Александрович (представитель правообладателя), Правовое бюро "Юристы с ограниченной ответственностью "Юристы", ИНН: 7704750191			

Государственный
 регистратор

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		И С У С О В Е Т С К И Й

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: 86:10:0101025-2138			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Зарегистрированный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных архивов 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 86:10:0101025-2138-86:05/6/2018-2 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	Доверительное управление 11.08.2018 17:29:54 номер государственной регистрации: 86:10:0101025-2138-86:05/6/2018-3 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 "Орел", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: г.Москва, ул.Вавилова, д.5, корп.3 основание государственной регистрации: Правком доверительного управления Зарегистрированным паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрирована Федеральной службой по финансовым рынкам 13.02.2007, № 0751-94126262, Выдан 13.02.2007 Изменения и дополнения к праву доверительного управления Зарегистрированным паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27, Выдан 27.08.2017



Государственный
реестратор

полное наименование должности реестратора	подпись	инициалы, фамилия	М.П. БУЛГАКОВ
---	---------	-------------------	---------------

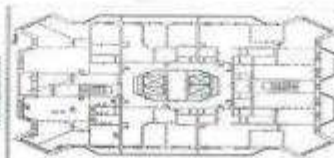
Помещение			
адрес объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздел 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Календарный номер: 46.10.0101025.2138			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия		М.О. и дата	
государственный регистратор						М.О. и дата	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов: 3
			Итого листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадстровый номер:			
86:10:0101025:2138			
Кадстровый номер:			
86:10:0101025:2138			
Номер этажа (этажей):			
8			



План расположения помещений
на этаже



Масштаб 1: _____

Условные обозначения:

Государственный

регистрационный

Полное наименование должности: _____

Подпись: _____

Министерство, Федерация

М.П. _____

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

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		Лист 1	
Лист №1 Раздел 1		Лист №1 Раздел 2	
Всего листов раздела 1: 1		Всего листов раздела 2: 3	
Всего листов выписки: 4			
11 августа 2018г.			
Кадастровый номер:		86:10:0101025:2082	
Номер кадастрового квартала:		86:10:0101025	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.01.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 19, кв. 65	
Площадь, м²:		100,7	
Назначение:		Жилое помещение	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж №10	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:		54 0369,32	
Кадастровый номер вписанных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		86:10:0101025:1983	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого фонда, к жилому помещению специализированного жилищного использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Подписи:		Михаилов Игорь Сергеевич, Председатель правления (владелец), Правомобладелец: ООО "Сургутинвест", ИНН: 7704750193	

Государственный
 регистратор

подпись	инициала, фамилия
	Михаилов И. С.

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

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:10:0101025:2082-86:05:06:2018-2 11.08.2018 17:29:54
3	Документы-основания		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.08.2018 17:29:54
	номер государственной регистрации:		86:10:0101025:2082-86:05:06:2018-3
	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 "Орбон", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, контактная информация: Москва, ул. Вязовая, д.5, корп.3
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", зарегистрированы Федерацией 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
		Иванов И.И. 0-0

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: 86:10:0101025:2082			
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
регистрационный

Подпись	Инициалы, фамилия
ПОДПИСЬ	МОСКОВСКАЯ О. В.

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

Раздел 5

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



Этаж: 10

Помещение: 10.01

Машино-место: 10.02



Масштаб 1:

полное наименование должности

Государственный регистратор

подпись

инициалы, фамилия

Министерство Юстиции

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, принадлежащих на праве собственности

Помещение			
под объектом недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки: 4
11 августа 2018г.			
Кадстровый номер:		86:10:0101025:1988	
Кадстровый номер:		86:10:0101025:1988	
Номер этажа (этажей):		10	



Масштаб 1:1000



Государственный регистратор

Подпись: _____

Полное наименование должности: _____

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

полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение из объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
11 августа 2018г.			Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	86:10:0101025:1989		
Номер кадастрового квартала:	86:10:0101025		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.01.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д 19, кп 72.		
Площадь, кв.м:	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:	3362014,48		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:10:0101025:1985		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в жилых помещениях 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:	Мисюлева Ирина Сергеевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Орел", ИНН: 7704750193		

Государственный
реестратор

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

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

1	Привладелец (правообладатель):	1.1	Выданы инвестиционные пакеты Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" - данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пакетов в реестре владельцев инвестиционных пакетов и счетов Дедо - владельцев инвестиционных пакетов
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 86:10:0101025:1989-86:0567018-3 11.08.2018 17:29:34
3	Документы-основания	3.1	Договор купли продажи недвижимого имущества, Выдан 09.07.2018
4	Ограничение прав в обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: дата государственной регистрации; номер государственной регистрации; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости;		Доверительное управление. 11.08.2018 17:29:54 86:10:0101025:1989-86:0567018-4 Срок действия с 13.02.2007 по 01.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости; основание государственной регистрации.		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Югрос". ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147, регистрационная информация: г.Москва, ул.Валюкова, д.5, корпус 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 к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра", № 0751-94126262-27, Выдан 27.02.2017



Государственный
режиссер

полное наименование документа	подпись	инициалы, фамилия	М.П.
содержательным			
регистрация			
М.П. 10.04.2018			

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

полное наименование документа	подпись	инициалы, фамилия	Исследован 0.9.
-------------------------------	---------	-------------------	-----------------

Помещение			
под объектом недвижимости			
Лист №1 Рядел 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			

ЭТАЖНО-ПЛАТОВАЯ СХЕМА

1:100

1. Коридор

2. Лестница

3. Сан.узел

4. Помещение

5. Помещение

6. Помещение

7. Помещение

8. Помещение

9. Помещение

10. Помещение

11. Помещение

12. Помещение

13. Помещение

14. Помещение

15. Помещение

16. Помещение

17. Помещение

18. Помещение

19. Помещение

20. Помещение

21. Помещение

22. Помещение

23. Помещение

24. Помещение

25. Помещение

26. Помещение

27. Помещение

28. Помещение

29. Помещение

30. Помещение

31. Помещение

32. Помещение

33. Помещение

34. Помещение

35. Помещение

36. Помещение

37. Помещение

38. Помещение

39. Помещение

40. Помещение

41. Помещение

42. Помещение

43. Помещение

44. Помещение

45. Помещение

46. Помещение

47. Помещение

48. Помещение

49. Помещение

50. Помещение

51. Помещение

52. Помещение

53. Помещение

54. Помещение

55. Помещение

56. Помещение

57. Помещение

58. Помещение

59. Помещение

60. Помещение

61. Помещение

62. Помещение

63. Помещение

64. Помещение

65. Помещение

66. Помещение

67. Помещение

68. Помещение

69. Помещение

70. Помещение

71. Помещение

72. Помещение

73. Помещение

74. Помещение

75. Помещение

76. Помещение

77. Помещение

78. Помещение

79. Помещение

80. Помещение

81. Помещение

82. Помещение

83. Помещение

84. Помещение

85. Помещение

86. Помещение

87. Помещение

88. Помещение

89. Помещение

90. Помещение

91. Помещение

92. Помещение

93. Помещение

94. Помещение

95. Помещение

96. Помещение

97. Помещение

98. Помещение

99. Помещение

100. Помещение

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН
Государственный реестр недвижимости
11.08.2018

Масштаб 1:

Управление областного:

Государственный кадастровый регистратор

подпись

инициала, фамилия

М.П.

Номер: 0-0

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

АНАЛОГИ ДЛЯ 1 ГРУППЫ КВАРТИР

avito.ru/surgut/kvartiry/3-k_kvartira_103.2_m_422_et_1901766141

Публичная кадастр... Яндекс Порядок "Югория" - Страх... Сумма Прописко... Банк-Оценщик Банк России Файлы — OneDrive Корректировки

3-к квартира, 103.2 м², 4/22 эт.

7 590 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Сегодня в 10:00



Тип участия: Другое
Официальный застройщик: ООО «Александрия Б-10»
Название новостройки: ЖК «4 сезона»
Корпус, строение: дом 9 (Лето)
Этаж: 4
Этажей в доме: 22
Тип дома: монолитный
Количество комнат: 3-комнатные
Общая площадь: 103.2 м²
Срок сдачи: сдан

8 951 972-35-10

Написать сообщение

В сети

ЭТАЖИ
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Антон Сергеевич

№ 1901766141, 59 (+11)

Филиал ФРК "ЭТАЖИ" в городе
Сургут

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



1501 объявлений агентства

avito.ru/surgut/kvartiry/3-k_kvartira_103.2_m_422_et_1901766141

Публичная кадастр... Яндекс Порядок "Югория" - Страх... Сумма Прописко... Банк-Оценщик Банк России Файлы — OneDrive Корректировки ко...

Будьте готовы испытать весь спектр положительных эмоций в жилищном комплексе «4 сезона». В этих домах сложно найти изъяны даже самому придирчивому покупателю, да и есть ли они вообще? Безусловно, «4 сезона» - мечта каждого, ведь здесь есть все, о чем можно только мечтать!

Придомовая территория оборудована всем необходимым. Вашим детям всегда будет чем заняться на развивающих детских площадках, наверняка, они быстро заведут себе хороших друзей на долгие годы. Вы всегда сможете уделить внимание своему здоровью на замечательной спортивной площадке. Больше не нужно уходить далеко от дома, чтобы погулять с собакой, ведь площадка для выгула находится у Вас во дворе.

Вы за считанные минуты сможете добраться в любую часть города, независимо от того, будете Вы на собственном транспорте или же воспользуетесь общественным. Однако, пешая прогулка до школы, детского сада, магазина, поликлиники тоже не займет много времени.

Не сомневайтесь, что ремонт будет быстрым и экономичным, ведь все основные и дорогостоящие работы на себя взял застройщик. Жизнь в «4 сезона» - это комфорт в любое время года!

Доп. описание: закрытый двор, ворота, наземный паркинг, подземный паркинг, лифт пассажирский, лифт грузовой, в подвале есть колясочная, возможность подключения телекоммуникаций, пластиковые окна, счетчики холодной и горячей воды, счетчики тепла, домофон, железная дверь. Номер в базе: 107524. Район: 39 мкр.

7 590 000 ₽

8 951 972-35-10

Написать сообщение

В сети

ЭТАЖИ
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Антон Сергеевич

№ 1901766141, 59 (+11)

Филиал ФРК "ЭТАЖИ" в городе
Сургут

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

realty.yandex.ru/offer/8307298717249720062/

Публичная кадастр... Яндекс Порядок "Югория" - Страх... Сумма Пропи... Банк-Оценщик Банк России Файлы — OneDrive Корректировки ко... Недвижимость Г

Отделка — требуется ремонт
Санузел раздельный
Телефон

Интернет
Телевизор
Мебели нет

Мебели на кухне нет

Комментарий продавца

Продается 3-комнатная квартира, предчистовая отделка, 2 просторные поджики с балконами и 2 санузла. Окна выходят во двор, на игровую детскую площадку и на парк За Саймой. Во дворе многоуровневый гараж и детский садик. Счетчики на холодную, горячую воду, отопление. Можно сделать ремонт по своему вкусу. Развитая инфраструктура: сады, школы, университет, банки, салоны, парк "Сайма" и многое другое. Удобная транспортная развязка. Рассмотрим различные варианты оплаты. Возможен вариант обмена. Также, продается парковочное место в первой части паркинга. Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, подземный паркинг, лифт пассажирский, лифт грузовой, улучшенная черновая отделка, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, счетчики тепла, домофон, Номер в базе: 2480154, Район: 20 мкр.

+7 (982) 882-63-55

Елена Николаевна
Агентство «ЭТАЖИ»

О доме

Индивидуальный проект	903 квартиры	Мусоропровод
Дом 2013 г.	8 подъездов	Охраны или консьержа нет
Монолитное здание	2,5 м потолки	Закрепленной территории нет
24 этажа	Лифт	

ЖК «4YOU», м. 3-звездная

Ваша квартира от 2,6 млн руб!

АНАЛОГИ ДЛЯ 2ГРУППЫ КВАРТИР

avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_72_m_1420_et_1808225233

Публичная кадастр... Яндекс Порядок "Югория" - Страх... Сумма Пропи... Банк-Оценщик Банк России Файлы — OneDrive Корректировки ко... Недвижимость Па... Агентство на

2-к квартира, 72 м², 14/20 эт.

Добавить в избранное Добавить заветку 19 февраля в 16:33

5 000 000 Р

8 982 510-25-21

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

АН Лидер
Агентство
На Авито с ноября 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Яна

№ 1808225233, 1368 (+3)

АН "Лидер"
Все новостройки. Вторичный рынок.
Ипотека от 2 % без первоначального взноса при поддержке ПАО Сбербанк, АО БАНК «СНБ», Банк ВТБ (ПАО)

2-к квартира, 65 м², 14/17 эт.
4 498 000 Р

2-к квартира, 60 м², 4/9 эт.
6 470 000 Р

Этаж: 14
Этажей в доме: 20
Тип дома: монолитный
Количество комнат: 2-комнатные

Общая площадь: 72 м²
Жилая площадь: 49 м²
Площадь кухни: 11,2 м²

re:Store

SAPOGI.HA.E

avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_72_m_1420_et_1808225233

Публичная кадастр... Яндекс Порядок "Югория" - Страх... Сумма Пропи... Банк-Оценщик Банк России Файлы — OneDrive Корректировки ко...

Эксклюзивное Предложение!

ДОМ СДАНИИ

Видовые квартиры в Жилом Комплексе **премиум-класса** рядом с парком "Сайма" в самом ЦЕНТРЕ города. Вы хотите уют и комфорт? Именно этот вариант тот, который Вы ищете. Закрытая территория двора и система видеонаблюдения, детские площадки сконструированные по новым технологиям, все это делает Ваш дом безопасным, также имеется двухуровневый паркинг для полноценного комфорта при необходимости. Звоните и успевайте приобрести лучшую для себя квартиру.

В доме есть: закрытый двор, видеонаблюдение, наземный паркинг, подземный паркинг, лифт пассажирский. Консьерж

Также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь

5 000 000 Р

8 982 510-25-21

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

АН Лидер
Агентство
На Авито с ноября 2016

Подписаться на продавца

• 5 600 000 ₺

 Добавить в избранное
  Добавить заметку
 4 марта в 17:52



8 962 783-37-72

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Вероника
Частное лицо
На Авито с октября 2017

№ 1912439022, ☎ 250 (+8)



ПРОВЕРКА КВАРТИР Узнайте историю перед покупкой ?

[Заказать отчет](#)

Отделка: черновая	Количество комнат: 2-комнатные
Этаж: 3	Общая площадь: 71 м²
Этажей в доме: 24	Жилая площадь: 23 м²
Тип дома: монолитный	Площадь кухни: 24,8 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул.
Александра Усольцева, 23

• 5 600 000 ₺

 Добавить в избранное
  Добавить заметку
 4 марта в 17:52



8 962 783-37-72

Написать сообщение

Вероника
Частное лицо
На Авито с октября 2017

№ 1912439022, ☎ 250 (+8)



ПРОВЕРКА КВАРТИР Узнайте историю перед покупкой ?

[Заказать отчет](#)

Отделка: черновая	Количество комнат: 2-комнатные
Этаж: 3	Общая площадь: 71 м²
Этажей в доме: 24	Жилая площадь: 23 м²
Тип дома: монолитный	Площадь кухни: 24,8 м²

Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, ул.
Александра Усольцева, 23

2-к квартира, 70 м², 3/18 эт.

• 5 550 000 ₺

 Добавить в избранное
 Добавить заметку
 11 марта в 10:48



8 982 511-43-54

Агентство Недвижимости * РИМ *
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ангелина Олеговна

№ 1854957801, ☎ 739 (+5)



Этаж: 3
Этажей в доме: 18
Тип дома: кирпичный

Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, улица Семёна
Билецкого, 14
р-н Северный жилой

[Скрыть карту *](#)

avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_70_m_318_et_1854957801

Публичная кадастр... Яндекс Порядок "Югория" - Страх... Сумма Прописко... Банк-Оценщик Банк России Файлы — OneDrive Корректиров...

ПРОДАМ УЮТНУЮ 2Х КОМНАТНУЮ ПРОСТОРНУЮ КВАРТИРУ на 3 этаже. В квартире ни кто не жил и не живет . Ремонт косметика , на полу линолеум на стенах покраска . Два больших панорамных балкона , большая кладовая . Рядом располагается школа , детские сады , поликлиника , паспортный стол , торговый развлекательный центр АУРА, гипермаркет ЛЕНТА. В внутреннем дворе есть детская площадка.

5 550 000 Р

8 982 511-43-54

domclick.ru/card/sale_flat_1061178864

Публичная кадастр... Яндекс Порядок "Югория" - Страх... Сумма Прописко... Банк-Оценщик Банк России Файлы — OneDrive Корректировки ко... Недвижимость.Рос... Агентство

Продается 2-комнатная квартира, 73.9 м²

Ханты-Мансийский авт. окр. > Продажа > Продажа вторичного жилья

23 янв. 2020 1 0

80 446 Р/м²
В ипотеку от 22 856 Р/мес

Россия, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Университетская улица, 17, На карте



73.9 м²
Площадь

6 из 17
Этаж

Описание

Продается 2-комнатная квартира, 73.9 кв. м, по адресу Россия, Ханты-Мансийский автономный округ, Сургут, Университетская улица, 17, Этаж 6/17.

CityStreets

П Продавец

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Домклик

+7 (932) 430-18-92

ИЛИ

Позвонить бесплатно

АНАЛОГИ ДЛЯ ГРУППЫ КВАРТИР

avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_71.2_m_2123_et_1291744257

Публичная кадастр... Яндекс Порядок "Югория" - Страх... Сумма Прописко... Банк-Оценщик Банк России Файлы — OneDrive Корректировки...

2-к квартира, 71.2 м², 21/23 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 17 марта в 06:56

5 390 000 Р

8 922 406-76-76

Написать сообщение

АН "Дом-Инвест 86"
Агентство
На Авито с мая 2016
Завершено 143 объявления

40 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна

№ 1291744257, 521 (+9)




Тип участка: Другое

Официальный застройщик: ООО «Александрия 6-10»

Название новостройки: ЖК «4 сезона»

Корпус, строение: дом 8 (Осень)

Отделка: чистовая

Этаж: 21

Этажей в доме: 23

Тип дома: монолитный

Количество комнат: 2-комнатные

Общая площадь: 71.2 м²

Жилая площадь: 26.9 м²

Площадь кухни: 15.5 м²

Срок сдачи: сдан



8 922 406-76-76

Написать сообщение

АН "Дом-Инвест 86"

Агентство

На Авито с мая 2016

Завершено 143 объявления

40 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Татьяна

№ 1291744257, © 521 (+9)

«4 сезона» – жилой комплекс расположенный в северо-западной части Сургута. 4 высотных дома с яркими фасадами, панорамными окнами, закрытой благоустроенной территорией и дизайнерскими решениями.

Возможность приобрести квартиру свободной планировки, либо предложить свой вариант проекта установки стен, также вы можете заказать ремонт по дизайнерскому проекту (стоимость ремонта можно включить в ипотеку). Наличие видовых квартир, панорамное остекление лоджий, комнат. Спуск на лифте в подземный паркинг, дизайнерский проект мест общего пользования, 4 лифта в доме. Уникальная архитектура проекта «4 сезона». Развитая инфраструктура микрорайона: детские сады, школа, прогулочные аллеи, спортивные островки для подростков и взрослых, игровые поляны для детей, собственный kort-трансформер, хоккейный kort, футбольно-баскетбольное поле, бесшовное резиновое покрытие, территория для выгула собак, магазины и т.д. Шаговая доступность к крупнейшему ТРЦ «АУРА».

Ипотека для семей с детьми от 4.5%!

Дом введен в эксплуатацию!!!

realty.yandex.ru/offer/8307298718165972125/

Публичная кадастр... Яндекс Порядок "Югория" - Страхо... Сумма Пропиcью... Банк-Оценщик Банк России Файлы — OneDrive Корректировка ко... Недвижимость

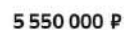
Продажа 2-комнатной квартиры 68,7 м², 3/18 этаж

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

29 октября 2019 г. (обновлено 6 часов назад)

Просмотров: 263

N° 8307298718165972125

Добавить в избранное

5 600 000 P ▼ - 50 000 P Следить за ценой

90786 2 34 M²

Ипотека, торг, свободная продажа

+7 (982) 876-46-89

ЭТАЖИ Ирина
Агентство «ЭТАЖИ»



Описание

Ипотека, торг, свободная продажа.

68,7 м² — общая площадь

2 комнаты

3 этаж из 18

Отделка — косметический ремонт

Телефон

Мебели нет

Санузел раздельный

Internet

Медведев на кухне Нет

Прогляд реалізації на розвитку функції сайту.

ЖК «Полис на Комендантском»

→



Специально в партнерстве Финансовых услуг

Страхование

realty.yandex.ru/offer/8307298718165972125/

Публичная кадастр... Яндекс Порядок Югория - Страх... Сумма Пропи... Банк-Оценщик Банк России Файлы — OneDrive Корректировка ко... Недвижимость

Комментарий продавца

Продам просторную, светлую двухкомнатную квартиру в районе с хорошо развитой инфраструктурой. В квартире выполнен косметический ремонт. На полу бетонная стяжка, покрытие - линолеум. Стены выровнены под маж, оклеены обоями. Окна пластиковые, выходят во двор. Два остекленных балкона. Сан. узел раздельный, на полу кафель, стены покрашены. Квартира продается без мебели. Дом 2014 года постройки, подходит под социальные программы и субсидии. В шаговой доступности расположены: д/с № 18 Мишутка, д/с № 21 Светлячок, д/с № 44 Сибирячок, школа № 9, ТЦ Ауря, парки, кафе, магазины, банки. Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: застекленный двор, вид из окна, подземный паркинг, гостевой паркинг, лифт пассажирский, косметический ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь. Номер в базе: 3564179. Район: 30 мкр.

+7 (982) 876-46-89

ЭТАЖИ Ирина
Агентство «ЭТАЖИ»

Дом «Александрия»

Индивидуальный проект	6 подвездов	Застекленная территория
Дом 2014 г.	2,7 м.поголки	Охрана или консьержка нет
Монолитное здание	Лифт	
18 этажей	Мусоропровод	

avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_66_m_918_et_1847360129

Публичная кадастр... Яндекс Порядок Югория - Страх... Сумма Пропи... Банк-Оценщик Банк России Файлы — OneDrive Корректировка ко...

2-к квартира, 66 м², 9/18 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 4 марта в 08:01

5 100 000 Р

8 904 880-50-00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Авраменко Антон
Агентство
На Авито с июня 2016
Завершено 135 объявлений

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Антон

№ 1847360129, ☎ 833 (+8)



Тип участка: ДДУ по ФЗ 214
Официальный застройщик: ООО Специализированный Застройщик «СТХ-Ипотека» (ранее ООО «СТХ-Ипотека»)
Название новостройки: ЖК «За ручьем»

Этажей в доме: 18
Тип дома: монолитный
Количество комнат: 2-комнатные
Общая площадь: 66 м²
Жилая площадь: 34 м²

avito.ru/surgut/kvartiry/2-k_kvartira_66_m_916_et_1847360129

Публичная кадастр...

Яндекс

Порядок

"Югория" - Страхо...

Сумма Прописко...

Банк-Оценщик

Банк России

Файлы — OneDrive

Корректорски

Продается в 2-х комнатная квартира (черновая отделка) в ЖК "За Ручьем".

Монолитно-каркасная технология постройки, на сегодняшний день одна из самых качественных и надёжных.

ЖК "За Ручьем" находится в части города, где развита инфраструктура и все находится в шаговой доступности.

- Средняя общеобразовательная школа №44.
- Детский сад "Белочка" №44.
- Спортивный комплекс "Атлант".
- Бассейн "Олимп".
- СУРГУ (Сургутский Государственный Университет)

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Серия: Индивидуальная

Год сдачи: 2020 год Май

Этаж: 9/18

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 66 м2

ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ: 34 м2

ВАЖНО!!!

Таких квартир у застройщика НЕТ!

ЗВОНИ СЕЙЧАС и записывайся на предварительный просмотр.

5 100 000 Р

8 904 880-50-00

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Авраменко Антон

Агентство

На Авито с июня 2016

Завершено 135 объявлений

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Антон

surgut.cian.ru/sale/flat/226139147/

Публичная кадастр...

Яндекс

Порядок

"Югория" - Страхо...

Сумма Прописко...

Банк-Оценщик

Банк России

Файлы — OneDrive

Корректорски ко...

Недвижимость Пе...

2-комн. квартира, 60,5 м²

в ЖК «За ручьем», Дом 7, сдан

Ханты-Мансийский АО, Сургут, мкр. 20А, Университетская ул., 19 На карте

В избранное

Поделиться

Пожаловаться

ЦИАН.ИПОТЕКА

Ваши реальные ипотечные ставки

Узнать онлайн

4 850 000 Р

60 165 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

+7 982 500-45-06

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление после звонка

Написать сообщение

PRO

Ипотечное агентство Югры Сургут

Агентство недвижимости

На рынке с 2005 года

Еще 167 объектов

Студ для +

Кварт в СПб с фото район

Юрид сопр

Досту

Дизай

Готов

next

выгодно купить в центре

Апар до 1

От 31

Видеи Директ

Планировка

16 фото

60,5 м²

Общая

14 из 20

Этаж

У вас есть прекрасная возможность купить квартиру в комплексе "За ручьем", в новом доме, при этом не нужно ничего ждать: дом уже сдан.

surgut.cian.ru/sale/flat/226139147/

Публичная кадастр...

Яндекс

Порядок

"Югория" - Страхо...

Сумма Прописко...

Банк-Оценщик

Банк России

Файлы — OneDrive

Корректорски ко...

Недвижимость Пе...

Агентство недвиж...

Фотографии (16)

Описание

На карте

Ипотека

Оценка

Контактное лицо

2-комн. квартира, 60,5 м²

Уникальный комплекс в центре города, квартира с планировкой 2+.

Сделано:

- Рама балконная утеплена, 3-й стеклопакет
- Полностью утепленный балкон
- Новые хорошие радиаторы в каждой комнате, там где панорамное окно встроенный внутриспольный радиатор-конвектор, с климат контролем
- Стяжка пола
- Полностью переделана коллекторная система отопления, использованы самые качественные комплектующие. Коллекторная система позволяет эффективнее использовать отопления помещения, при этом экономия на отоплении по коммунальным услугам до 50 %, а также полная страховка от протечек.

Микрорайон расположен в историческом центре Сургута. Напротив живописный парк "За Саймой". Район занимает территорию в 14 га. Новые дома, развитая инфраструктура, игровые и спортивные площадки отличительные черты микрорайона.

На объекте нет обременения, квартира готова к продаже.

4 850 000 Р

60 165 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

+7 982 500-45-06

СМС доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение

PRO

Ипотечное агентство Югры Сургут

148

Н- 32729/20

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

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

С учетом Дополнительного соглашения № 1 от 21.08.2018г., Дополнительного соглашения № 2 от 19.12.2018г.,
Дополнительного соглашения №3 от 14.10.2019г.

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-0101/2019 от 28.12.2018г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (далее - Страхователь), в лице Директора Смирнова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 125 от «30» апреля 2019 г. (далее - Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо - сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	1 100 000 100 (Один миллиард сто миллионов сто) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	
6. Страховая премия	Согласно Дополнительного Соглашения №3
7. Срок страхования	с «01» января 2019 г. по «31» декабря 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «21» августа 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПФ/18/ТООш№100971 от 21.08.2018 г., Доп. соглашение № 1 от 21.08.2018г., Доп. соглашение № 2 от 19.12.2018г., Доп. соглашение № 3 от 14.10.2019г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глиники, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001; Р/с 40701810520520003678 ТКБ БАНК ПАО г. Москва к/с 301018108000000000388, БИК 044525388
11. Страхователь	Факт. адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А, БЦ
12. Дата выдачи полиса	«14» октября 2019 г.

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

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «30» апреля 2019 г., получил.

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»
Директор
Смирнов А.П.
М.П.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

"ЛАИР"

(г. Санкт-Петербург)

ИНН 7814084010

является членом
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
"РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ"

Москва, сентябрь 1999 года

Регистрационный № 78105



ПРЕЗИДЕНТ

Ю.В. ШКОЛЬНИКОВ



Некоммерческое
партнерство
"Российская коллегия
оценщиков"

Некоммерческое партнерство

"Российская коллегия оценщиков"

119035, Москва, ул. Мясницкая д. 53, стр. 3
Тел./факс: (495) 748-20-12, E-mail: info@rko.ru, www.rko.ru
ОГРН-1007701001014 ОГРН-1037701001014 ОГРН-1044000072716 ОГРН-1075000000000

Исх. № 10-0005
от 19.09.2019

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

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

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

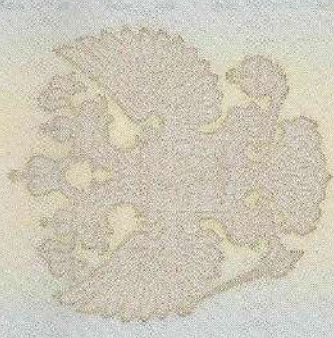
По состоянию на 19.09.2019 НП «РКО» подтверждает отсутствие нарушений ООО «ЛАИР» требований Устава НП «РКО» и Положения о членстве НП «РКО».

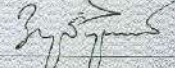
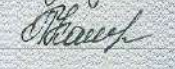
Исполнительный директор



Т.В. Мазско

Исп. О.А. Воронина
(495) 748-20-12

 ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ Регистрационный номер <u>1282</u> 27 июня 2011 года	 ГОСУДАРСТВЕННАЯ ФЕДЕРАЦИЯ г. Хабаровск Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Хабаровский государственный университет" ДИПЛОМ ВСТ 5449094  Государственная комиссия 09 июня 2011 ст. <u>Буркашковой</u> Ание Александровне ПРИСУЖДЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ ЭКОНОМИСТ-МЕНЕДЖЕР по специальности "Экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)"  Подпись:  Подпись: 
---	---

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

Буркатская Анна Александровна

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

Наименование дисциплины	Общее количество часов	Итоговая оценка
1. Иностранный язык	335	отлично
2. Информатика	162	хорошо
3. Физическая культура	336	зачтено
4. Химия	163	хорошо
5. Экономическая география	85	зачтено
6. Отечественная история	119	отлично
7. Математика	587	хорошо
8. Экономическая теория	298	хорошо
9. Экология	80	зачтено
10. Культурология	112	отлично
11. Физика	192	хорошо
12. Философия	204	хорошо
13. Русский язык и культура речи	102	зачтено
14. Статистика	204	удовлетв.
15. Мировая экономика	85	хорошо
16. Документирование управленческой деятельности	85	отлично
17. Государственное регулирование экономики	102	отлично
18. Математические методы и модели в экономике	85	зачтено
19. Менеджмент. Общий курс	85	зачтено
20. Безопасность жизнедеятельности	68	зачтено
21. Безопасность жизнедеятельности (ГО)	34	зачтено
22. Маркетинг	102	отлично
23. Правоведение	119	хорошо
24. Менеджмент отраслевой	136	отлично
25. Экономика предприятия	170	хорошо
26. Страхование имущества	85	хорошо
27. Физическое воспитание и спорт	68	зачтено
28. Инженерная графика	51	отлично
29. Основы конструирования и проектирования	68	зачтено
30. Землеустройство и земельный кадастр	51	зачтено
31. Финансовая математика	68	зачтено
32. Экономическая оценка инвестиций	136	хорошо
33. Экономика и социология труда	102	хорошо
34. Системно-функциональные расчеты объектов недвижимости	115	хорошо
35. Экономика отрасли	119	отлично
36. Бухгалтерский учет. Общий курс	102	зачтено
37. Экономика недвижимости	85	зачтено
38. Строительное дело и материаловедение	85	зачтено
39. Социология и политология	119	зачтено
40. Информационные технологии в экономике	153	хорошо
41. Бухгалтерский учет отраслевой	136	хорошо
42. Планирование на предприятии	221	отлично
43. Организация, нормирование и оплата труда на предприятиях отрасли	102	отлично
44. Организация производства на предприятиях отрасли	153	хорошо
45. Оценка стоимости машин и оборудования	68	зачтено
46. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия	229	хорошо
47. Операции с недвижимым имуществом	119	отлично
48. Оценка интеллектуальной собственности	102	зачтено
49. Оценка объектов недвижимости	119	хорошо
50. Управление качеством	102	зачтено
51. Финансы и кредит	153	отлично
52. Имущественное право	96	зачтено
53. Ипотечно-инвестиционный анализ	112	хорошо
54. Оценка стоимости предприятия	128	хорошо
55. Антикризисное управление	96	зачтено
56. Организация предпринимательской деятельности	96	зачтено
57. Оценка стоимости земли	128	отлично
58. Управление объектами недвижимости	64	зачтено
Курсовые работы		
1. Экономическая теория		отлично
2. Менеджмент отраслевой		отлично
3. Бухгалтерский учет отраслевой		отлично
4. Операции с недвижимым имуществом		отлично
5. Оценка объектов недвижимости		хорошо
6. Оценка стоимости предприятия		хорошо
Курсовые проекты		
1. Экономика предприятия		хорошо
2. Организация производства на предприятиях отрасли		отлично
3. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия		хорошо
Всего	7695	
В том числе аудиторных	4390	
-----конец документа-----		

Госзнак, №194, Москва, 2003

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 001259-1

« 08 » декабря 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мордовиной Анне Александровне

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

от « 08 » декабря 20 17 г. № 32

Директор



А.С. Бункин

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

АО «Оценки», Москва, 2017 г. Формат: 100x150 мм. Цвет: белый. Печать: 1200 dpi. Тираж: 100 экз. (4-00) 795-87-42, www.oценки.ru





Некоммерческое
партнерство
«Российская коллегия
оценщиков»

Некоммерческое партнерство

«Российская коллегия оценщиков»

119035, Москва, ул. Мясницкая, д. 53, стр. 3
Тел./факс: (495) 748-20-12, E-mail: info@rko.ru, www.rko.ru
СЧТО-01000376, ОГРН 1037700760172, ИНН 7707083899

Исх. № 10-0005
от 19.09.2019

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

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

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

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

Исполнительный директор



Т.В. Мазско

Исп. О.А. Воронина
(495) 748-20-12

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Мордовин
Имя
Павел Александрович
фамилия
имя, отчество
гражданин России
гражданство
русский

« 12 » июля 1989 г.
Дата рождения

и
Буркатская
фамилия
Анна Александровна
имя, отчество
гражданка России
гражданство
русская

« 11 » июля 1989 г.
Дата рождения

заклучили брак
13.06.2017
число, месяц, год (цифрами и прописью)
тринадцатого июня две тысячи семнадцатого года

о чем 2017 года июня месяца 13 числа
составлена запись акта о заключении брака № 2349

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Мордовин
жене Мордовина

Место государственной регистрации Отдел регистрации актов
гражданского состояния о браке - дворец бракосочетания №1
или иная форма органа или иных актов гражданского состояния
Комитета по делам ЗАГС Правительства Санкт-Петербурга

Дата выдачи « 13 » июня 2017 г.

Директор органа
записи актов гражданского состояния
Н.В. Некрасова

Ш-АК № 724129

Горбат. ИСП. Москва, 2015. - 48.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0677 от 01.06.2018

МОРДОВИНА
Анна Александровна

ИНН: 272199610000
ИНН/Паспортные данные

является членом
Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»

и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской
Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

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

Председатель
Совета Ассоциации

 В.В. Жуковский

Директор



 А.Н. Луняк

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

05.09.2019 №1067

по месту требования

Информационная справка

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

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

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

Директор



А.Н. Луняк

И.П. Сергеева
(812)245-39-65

ПОЛИС

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

СПФ/19/ГОщ№101520

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

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

12. Дата выдачи полиса «03» апреля 2019 г.

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

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

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


 Чеканов А.И. /
 М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Мордовина Анна Александровна

 / Мордовина А.А. /